



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023**

En la Ciudad de México, uno de diciembre de dos mil veintitrés. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Vicente Suarez, número diecisiete A (17-A), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, con denominación "Medicalima Wellness Center", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El treinta de agosto de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el mismo día, por María Elena Poisot Díaz, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron enviadas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el cinco de septiembre de la presente anualidad, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5438/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha trece de septiembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por [REDACTED], quien dijo ser administrador único de la persona moral denominada [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha dieciocho del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los documentos con los cuales acreditará su personalidad y el vínculo de su representada con el inmueble visitado. -----

3.- El dos de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por [REDACTED], al cual le recayó proveído de fecha cinco del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, por reconocida la personalidad de la promovente y el interés de su representada, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas algunas de las pruebas exhibidas. -----

4.- El día veintiséis de octubre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de [REDACTED], asimismo, se tuvieron por no formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

5.- Con fundamento en el artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 17 apartado C, Sección Primera fracciones II y XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 278 y 279 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicados supletoriamente conforme al artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se giraron oficios INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/2972/2023 y INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/2973/2023 al Director del Registro de los Planes y Programas y a la Directora de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México respectivamente, recibidos e



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023**

seis de noviembre del presente año en la oficialía de partes de dicha dependencia, en el que se solicitó información respecto del Certificado de Acreditación de Uso del suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 54609, folio CE600491/2004, con fecha de ingreso trece de septiembre de dos mil cuatro y el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0771/2017, de fecha trece de julio de dos mil diecisiete, folio 9703-81HEJO17, respectivamente, ofrecidos por la persona visitada, no obstante, a la fecha de emisión de la presente resolución, no ha sido remitida a esta Dirección, la respuesta al citado oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/2972/2023. -----

6.- El veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés, fue recibido en la oficialía de partes de este Instituto original del oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/1781/2023 de fecha diecisiete del mismo mes y año, firmado por la Directora de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual informó que en atención al oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/2973/2023, localizo el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0771/2017, de fecha trece de julio de dos mil diecisiete, anexando copia certificada del mismo para mayor referencia. -----

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las persona visitada; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre de dos mil, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023**

32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:** CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO ASENTADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SIENDO CONSATATO POR NOMENCLATURA OFICIAL, FOTOGRAFÍA INSERTA Y POR ACEPTARLO COMO CIERTO EL VISITADO. SOLICITO LAPRESENCIA DE LAMPERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O REPOSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, ENTENDIENDO LA PRESENTE CON LA PERSONA [REDACTED] DEL ESTABLECIMIENTO CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE LA VISITA Y QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y EL ESTABLECIMIENTO MERCATIL AL CUAL ESTA DIRIGIDA LA PRESENTE DILIGENCIA. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE TRES NIVELES CON FACHADA DE COLOR GRIS Y ACCESO DE REJA DE TUBOS METÁLICOS. DENTRO DEL INMUEBLE SE ENCUENTRAN VARIOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIROS RELACIONADOS CON EL CUIDADO DE LA SALUD. EL ESTABLECIMIENTO MOTIVO DE LA PRESENTE SE ENCUENTRA EN EL PRIMER NIVEL DEL INMUEBLE CUYO ACCESO ES A TRAVES DE PUERTAS DE CRISTAL, AL INTERIOR SE OBSERVA ÁREA DE RECEPCIÓN, ÁREAS DE CONSULTORIOS, ÁREAS DE TERAPIA, SANITARIOS Y UNA PEQUEÑA TERRAZA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO ES DE CLINICA DE BELLEZA TIPO SPA. 3.- NO SE OBSERVA USO DE VÍA PÚBLICA PARA LA PRESTACIÓN DE NINGÚN SERVICIO. 4.- A) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (134 M2). B) NO EXISTE USO DE VÍA PÚBLICA PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES AVENIDA NUEVO LEÓN Y AVENIDA TAMAULIPAS SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MAS CERCANA ENCONTRÁNDOSE A CINCUENTA METROS DEL INMUEBLE. CON RESPECTO A LOS APARTADOAS A, B Y C. AL MOMENTO NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO DE LOS SOLICITADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. -----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un establecimiento ubicado en el primer nivel de un inmueble de tres niveles, en cuyo interior pudo advertir áreas de recepción, consultorios, terapia, sanitarios y terraza, con giro de "Clínica de Belleza Tipo Spa", en una superficie de ciento treinta y cuatro metros cuadrados (134 m<sup>2</sup>), medición obtenida empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023**

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

*FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.* -----

*La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.* -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el día trece de septiembre de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Es conveniente señalar que por cuestión de método, las manifestaciones hechas valer por la interesada se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la parte interesada refiere que se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. -----

Bajo ese contexto, las manifestaciones hechas valer por la promovente se constriñen a exponer que la orden y el acta de visita de verificación deben dejarse sin efectos, toda vez que no se observaron las formalidades esenciales del procedimiento; al respecto, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que el agravio expresado atañe medularmente a pretender impugnar la constitucionalidad de dichos actos, sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden y acta de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Ahora bien, del estudio de los argumentos de derecho restantes, se advierte que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; pues en síntesis la interesada refiere que el aprovechamiento advertido al momento de la diligencia, se encuentra legalmente amparado al tenor de las documentales aportadas; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho diversos a los ya abordados en los que se hagan valer cuestiones respecto de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023**

las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, del estudio a los alegatos formulados en la audiencia de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintitrés, se advierte que la compareciente ratifico lo expresado en sus escritos de observaciones y de desahogo de la prevención; por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando con la calificación del presente procedimiento. -----

**III.-** Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio ingreso 54609, con fecha de ingreso trece de septiembre de dos mil cuatro, para el inmueble ubicado en calle Vicente Suarez, número diecisiete (17), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, de cuyo contenido se advierte que se resolvió convalidar derechos legítimamente adquiridos para el uso de Oficinas, en una superficie de novecientos cincuenta metros cuadrados (950.00 m<sup>2</sup>), al ser anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa de Desarrollo Urbano de la propia Delegación, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Original del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0771/2017, de fecha trece de julio de dos mil diecisiete, folio 9703-81HEJO17, asunto "Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13", signado por el entonces Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, en ausencia del Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
3. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2018-07-1100245696, de fecha diez de julio de dos mil dieciocho, para el inmueble objeto del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado mediante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso a la Alcaldía -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023**

Cuauhtémoc del inicio de actividades de un establecimiento con giro de Clínicas- CLÍNICA DE BELLEZA Y PRODUCTOS NATURISTAS. -----

- 4. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 908, con fecha de expedición uno de junio de dos mil dieciocho, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativo a la ejecución del aprovechamiento de "Clínica de Belleza Tipo Spa", en una superficie de ciento treinta y cuatro metros cuadrados (134 m<sup>2</sup>).-----

Con relación a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 908, con fecha de expedición uno de junio de dos mil dieciocho, es de señalar que con dicha documental se acredita el domicilio del predio visitado y el número oficial que le fue asignado, mismo que resulta coincidente con el señalado en la orden de visita de verificación administrativa. -----

Es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 21 párrafo cuarto, 15 Bis y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la visita de verificación, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** -----

**Artículo 92.** El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** -----

**Artículo 15 Bis.** Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...).-----

**Artículo 21...** -----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de -----

A.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023

desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o
b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

Atento a lo anterior, la persona visitada exhibió original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio ingreso 54609, con fecha de ingreso trece de septiembre de dos mil cuatro, respecto al inmueble ubicado en calle Vicente Suarez, número diecisiete (17), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México.

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia del certificado de cuenta, esta autoridad procedió a imponerse del contenido de los artículos 88, párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125, fracción IV de su Reglamento (ambos ordenamientos vigentes al momento de su emisión), mismos que en su parte de interés señalaban lo siguiente:

[Handwritten signature]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023**

**LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.**

**Artículo 88.-** El Registro de los Planes y Programas podrá expedir certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitidos, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades.

(...)

El certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, es el documento oficial expedido en los términos de los párrafos anteriores, por medio del cual se reconoce el derecho de los propietarios, poseedores o sus causahabientes de un predio en los términos del artículo 22 fracción IV de esta Ley.

**REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.**

**Artículo 125.** Los certificados de zonificación se clasifican en:

(...)

**IV.** Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, que es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua, tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos.

El artículo 125, fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal recién transcrito, establece que dicha vigencia será permanente, por lo que esta autoridad determina procedente imponerse del reconocimiento de derechos de uso del suelo que en dicho documento fue consignado.

Así las cosas, del certificado en estudio se advierte entre otras cosas que el entonces Director del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México resolvió; convalidar derechos legítimamente adquiridos para el uso de suelo de oficinas, con una superficie ocupada por uso de novecientos cincuenta metros cuadrados (950.00 m<sup>2</sup>), al ser anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable al predio que nos ocupa, al haber demostrado el origen legítimo de su derecho.

Ahora, en lo que respecta al original del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0771/2017, folio 9703-81HEJO17, de fecha trece de julio de dos mil diecisiete, es de señalar que de su contenido se advierte que el entonces Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, en ausencia del Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó procedente emitir DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma General de Ordenación No 13, para el cambio de uso del suelo acreditado de "Oficinas" a "Sala de Belleza" en trescientos cuarenta y dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (342.85 m<sup>2</sup>) y venta de Productos Naturistas (Tienda de Abarrotes) en sesenta y cinco punto quince metros cuadrados (65.15 m<sup>2</sup>), en una superficie total a ocupar de cuatrocientos ocho metros cuadrados (408.00 m<sup>2</sup>), mismo que se mantendrá vigente hasta en tanto no se modifique el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre de dos mil, ratificado como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.

En consecuencia, la persona visitada acredita que el establecimiento materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023**

reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

*Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.* -----

En relación con lo dispuesto en el artículos 11 párrafo primero, 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** -----

*Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que (sic) en el territorio del Distrito Federal.* -----

*Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.* -----

*Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.* -----

Bajo la tesitura anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas restantes, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

**Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.** -----

**Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:** -----

*I. La resolución definitiva que se emita.* -----

**RESUELVE** -----

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que el establecimiento objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/812/2023**

Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado. -----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, a través de su administrador único [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] [REDACTED] Ciudad de México. -----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SÉPTIMO** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró  
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ/ASCA.