



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

En la Ciudad de México, a diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle General Francisco Murguía, número tres (3), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), Ciudad de México, con denominación "LOS SINALOENSES", identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El veintidós de enero de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el veintitrés del mismo mes y año, por Luis Enrique González Flores, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiséis de enero de ese mismo año, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/408/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El siete de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED] del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído de fecha doce de febrero de dos mil veinticuatro, a través del cual se le tuvo por acreditado el interés de la promovente, el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos, así como a las personas que autorizó en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, sin que se admitiera probanza alguna. -----

3.-El cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], en su carácter de autorizado en el presente procedimiento; así mismo se tuvieron por desahogadas y admitidas las pruebas, en la etapa de alegatos fueron formulados de manera verbal, no quedando diligencias pendientes por desahogar, se turnó el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

-----**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 personas visitadas; 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, así como 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, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. ----  
-----  
-----

-----  
-----  
**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley 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 constancias 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,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

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: -----

Planta baja y tres niveles, fachada de color blanco, número exterior no visible al exterior, en planta baja se observa un establecimiento mercantil con giro de Restaurante denominado "LOS SINALOENSES", el cual se encuentra abierto y en funcionamiento, el aprovechamiento observado es de "restaurante con venta de tacos y mariscos", realizado en una superficie al interior de diecinueve punto cuarenta y ocho metros cuadrados (19.48 m²), mediciones que fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

Para el desarrollo de la presente visita de verificación se emplean como instrumentos de medición y filmación, Cámara Sony Handy cam profesional y Telémetro Bosch GLM-500 profesional.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble constituido de planta baja y tres niveles, fachada de color blanco, número exterior no visible, advirtiendo en la planta baja un establecimiento mercantil con giro de Restaurante denominado "LOS SINALOENSES", el cual se encontraba abierto y en funcionamiento, el aprovechamiento observado es de "restaurante con venta de tacos y mariscos", realizado en una superficie al interior de diecinueve punto cuarenta y ocho metros cuadrados (19.48 m²), mediciones que fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fueron presentadas las siguientes documentales: -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que exhiba los siguientes documentos:

Exhibe la siguiente documentación: (A) Exhibe original de certificado de uso del Sudo de Reconocimiento de Actividad, de fecha 8 de junio de 2023, folio 15314-201 ALBE23, con domicilio en: Francisco Murguía, #3 Local B, Higüero, colonia Cuauhtémoc, CP. 06130, a nombre de: Patricia Sarah Almada Guadalupe, con un exhibición: H/3/2014, con un exhibición de: 24.02.2023, expedido por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda; (B) Alimento no exhibe constancia de Alimento y quince oficial; (C) Exhibe copia de Acta de Aviso por lo alumnos de establecimiento, expedido en gira de Inspección, folio CUPA 2023-02-23000 en 23108, de fecha: 22 de Agosto de 2023, expedido por el Secretario de Desarrollo Urbano, con un exhibición: CM-11, con domicilio: Francisco Murguía número 3, colonia Higüero, Patricia Sarah Almada Guadalupe, Cuauhtémoc, CP. 06130, con un exhibición de: 24.02.2023, con un exhibición de: 2023, a nombre de: Patricia Sarah Almada Guadalupe.

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

Table with 4 columns: 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.

Ahora bien, en relación a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el siete de febrero de dos mil veinticuatro, 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.

Del análisis del escrito de observaciones se advierte que el ocursoante solicita que se declare la nulidad de la orden de visita y del acta de verificación administrativa; al respecto, esta autoridad

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen medularmente a pretender impugnar la legalidad de dichos actos, sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita de verificación, 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.

Tocante a las manifestaciones realizadas por la persona visitada respecto a que este Instituto no cuenta con las facultades para solicitar documentos y ordenar las prácticas de visita de verificación.

Debe aclararse que la materia sobre la cual versa el presente procedimiento es Desarrollo Urbano; la cual tiene por objeto comprobar el cumplimiento de los Instrumentos de Planeación del Desarrollo Urbano particularmente el Programa Delegacional vigente, por lo que se tiene presente el texto del artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa en la Ciudad de México, mismo que se reproduce enseguida:

**Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.**

**Artículo 14.-** En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

I. Practicar visitas de verificación administrativa en materias de:

(...)

c) **Desarrollo Urbano;**

(...)

IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y

(Énfasis añadido)

El numeral recién reproducido, establece que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la facultad de verificar en materia de Desarrollo Urbano, en consecuencia, las visitas y procedimientos de verificación administrativa pueden versar en dicha materia, como es el caso del presente procedimiento.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

En relación a sus argumentos de que la orden de visita de verificación no cumple con los requisitos de validez, toda vez, que va dirigida a nombre indeterminado, domicilio y nombre comercial son incorrectos.

Respecto a lo anterior, debe decirse que en el proemio de la orden de visita de verificación de fecha veintidós de enero de dos mil veinticuatro, se indicó que con fundamento en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se incluyeron fotografías del establecimiento de referencia, artículos que para pronta referencia a continuación se citan: -----

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

**Artículo 99.- (...)** -----

**Se considerará que cuentan con los elementos y requisitos de validez que señalan los artículos 6, fracciones II y III y 7 fracción IV, de esta Ley, las ordenes que contengan impresa la fotografía del lugar que ha de verificarse, cuando el inmueble no cuente con número oficial, el mismo no sea visible, haya sido retirado o no corresponda al que tengan registrado las autoridades competentes.** ----- (Énfasis añadido)

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.** -----

**Artículo 15.- Toda visita de verificación únicamente podrá ser realizada por el Servidor Público Responsable, previa Orden de Visita de Verificación escrita de la autoridad competente. Esta orden deberá contener, cuando menos, lo siguiente:** -----

**III. Domicilio o ubicación por fotografía del establecimiento en el que se desahogará la visita de verificación, y en su caso, nombre del propietario, poseedor o conductor del vehículo a verificar;** -----

**VI. La descripción del lugar o vehículo objeto de la verificación;** -----

De las anteriores transcripciones y al haberse insertado las fotografías del establecimiento verificado, la orden de visita cumple con los requisitos de validez que señalan los artículos 6, fracciones II y III, así como el 7 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; tal y como lo establece el artículo 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

De modo que al haberse incluido en la orden de visita el nombre y las fotografías del establecimiento objeto de la verificación, dichos elementos otorgan certeza que el inmueble verificado es el mismo que el señalado en la orden de visita de verificación.

Concerniente a los alegatos formulados durante el desarrollo de la audiencia de ley por el compareciente, medularmente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional.

III.- Respecto a las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, las mismas serán analizadas de forma conjunta con el acta de visita de verificación y para su valoración, es



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024**

importante señalar que, atendiendo al 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, por lo que se precisa 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 a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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, y que se hace consistir en la siguiente: -----

**1.-** Impresión del Aviso para la Operación de Establecimientos Mercantiles con giro de Impacto Vecinal, folio CUPAP2023-08-220000033108, Clave del establecimiento CU2023-07-13IV00021718, de fecha veintidós de agosto de dos mil veintitrés, para el establecimiento visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica al 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. -----

**2.-** Copia simple del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con número de folio 15214-201ALBE23, de fecha de expedición veintiocho de junio de dos mil veintitrés, emitido a favor del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al cual se le otorga valor probatorio indiciario. -----

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita que nos ocupa, en la que medularmente señaló que observó un establecimiento, en donde se desarrolla el aprovechamiento de “restaurante con venta de tacos y mariscos”, realizado en una superficie al interior de diecinueve punto cuarenta y ocho metros cuadrados (19.48 m<sup>2</sup>). -----

Tocante a la Impresión del Aviso para la Operación de Establecimientos Mercantiles con giro de Impacto Vecinal, folio CUPAP2023-08-220000033108, Clave del establecimiento CU2023-07-13IV00021718, de fecha veintidós de agosto de dos mil veintitrés, es de señalar que se trata de un registro a través del 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, por medio del cual la persona visitada pretende dar cumplimiento a obligaciones en materia de establecimientos mercantiles; sin embargo, para la materia sobre la que versa el presente procedimiento no resulta idónea para acreditar que el aprovechamiento consistente en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

“restaurante con venta de tacos y mariscos”, realizado en una superficie al interior de diecinueve punto cuarenta y ocho metros cuadrados (19.48 m<sup>2</sup>); observado por el personal especializado en funciones de verificación se encuentre permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.

Ahora bien, es oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen 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, 15 Bis, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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.**

**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 Único de Zonificación de Uso del Suelo deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de 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 la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

Artículo 158. Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice.

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra.

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo.

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de 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 las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Las personas propietarias 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.

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento.

En tales condiciones, la persona visitada presentó como prueba copia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con número de folio 15214-201ALBE23, de fecha de expedición veintiocho de junio de dos mil veintitrés, respecto del cual es de mencionar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 Bis, párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la vigencia del Certificado de mérito será temporal hasta en tanto se realice el cambio del uso del suelo en el inmueble de interés, situación que de autos no se desprende que se haya realizado, así como que se actualice la zonificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido; hecho que en especie tampoco aconteció; aunado a que el mismo fue presentado en original al personal especializado en funciones de verificación en la visita de verificación que nos ocupa, por lo que se encuentra surtiendo efectos al día de la emisión del presente fallo, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente resolución; normatividad que para mayor claridad a continuación se cita: -----

**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 -----

(...) -----

La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, **siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido.** -----

(énfasis añadido)

Por consiguiente, del análisis al Certificado de estudio, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **H/3/20/M** [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área y M (Media), una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno], así como también se advierte que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México le reconoció a la persona visitada el derecho de realizar el uso de “Restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida”, en una superficie reconocida de aprovechamiento de veinticuatro metros cuadrados (24.00 m<sup>2</sup>). -----

En consecuencia, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación el establecimiento con denominación “LOS SINALOENSES”, cuyo aprovechamiento desarrollado es el de “restaurante con venta de tacos y mariscos”, observaba las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita de verificación, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: -----

**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. -----

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

**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".

**Artículo 51.** Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

**I.-En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.

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 la persona visitada demostró que el establecimiento verificado en el que se desarrolla la actividad de "restaurante con venta de tacos y mariscos", al momento de la verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; no obstante lo anterior se deja 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/56/2024

disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

**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 del presente fallo a la ciudadana [REDACTED] [REDACTED] en el presente procedimiento o a través de los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED], autorizados 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], 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, 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. MARÍA MARISOL LADINO

REVISÓ DAT.:  
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ