



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

En la Ciudad de México, a catorce de octubre de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Número 444 (cuatrocientos cuarenta y cuatro) A, Piso 3 (tres), Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, con denominación "Holistic Renaissance", mismo que se identifica mediante las fotografías insertas en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El día veintidós de agosto de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el mismo día por la servidora pública Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3505/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- Con fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha ocho de septiembre de dos mil veintidós, por medio del cual se le reconoció su personalidad como titular del establecimiento visitado, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- El día treinta de septiembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada de la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, 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 en la parte conducente, lo siguiente: -----

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA, POR COINCIDIR FIELMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO LA C. VISITADA. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE ALGUNA DE LAS PERSONAS A LAS QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN, SIENDO ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO RESPONSABLE A QUIEN LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL TERCER NIVEL DE UN EDIFICIO DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES. CON UN ACCESO PEATONAL DE HERRERRÍA EN COLOR MORADO Y UNA PUERTA PEATONAL DE MADERA COLOR BLANCO. AL INTERIOR OBSERVO UN ÁREA DE RECEPCIÓN, DE LADO IZQUIERDO OBSERVO UN CUARTO PARA ÁREA DE COMEDOR Y CORTE DE CABELLO, UN SANITARIO PARA AMBOS GÉNEROS Y UNA CABINA PARA MASAJE Y TERAPIA CON DOS CAMAS DE MASAJE INDIVIDUALES; SE OBSERVA UN ÁREA DE OFICINA. DEL LADO DERECHO OBSERVO UNA SALA DE ESPERA ASÍ COMO DOS CABINAS, UNA DE ÉSTAS CON DOS CAMAS INDIVIDUALES Y UN TEMAZACAL, LA OTRA CABINA CUENTA CON UNA CAMA INDIVIDUAL. EN UNA DE LAS PAREDES SE OBSERVAN RECONOCIMIENTOS A FAVOR DE MARISOL GARCIA PADILLA DE DISTINTOS TIPOS DE MASAJES. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MASAJES, SAUNA Y CORTE DE CABELLO. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 68M2 (SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 68M2 (SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). 4.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA DE INSURGENTES SUR Y TUXPAN. LA C. VISITADA EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN Y AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, SIN QUE AL MOMENTO EXHIBA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación de



2022 *Ricardo Flores Magón*
Año de
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble ubicado en el tercer nivel de un edificio constituido por planta baja y cuatro niveles, con acceso peatonal de herrería en color morado y una puerta peatonal de madera color blanco, al interior advierte área de recepción, cuarto para área de comedor y corte de cabello, sanitario para ambos géneros y una cabina para masaje y terapia con dos camas de masaje individuales, un área de oficina, sala de espera, dos cabinas, una de ellas con dos camas individuales y un temazcal, la otra cabina con una cama individual; el aprovechamiento observado es de "masajes, sauna y corte de cabello", con las siguientes superficies: total del predio y aprovechamiento de 68 m² (sesenta y ocho metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -----

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:-----

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICINCO DE MARZO DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO NO. 17209-151MAMA15 PARA EL PREDIO UBICADO EN INSURGENTES 444 COLONIA ROMA SUR DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC CÓDIGO POSTAL 06760 CON SELLO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y FIRMADO POR P.T. ALBERTO AYALA SANCHEZ CERTIFICADOR.
- II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO CUAVAP2021-10-300000005505 CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO CU2021-10-30AVBA-00003751 PARA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO HOLISTIC RENAISSANCE UBICADO EN INSURGENTES SUR NÚMERO 444 INTERIOR 3 COLONIA ROMA SUR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC C.P. 06760 SUPERFICIE EN M2: 236.34 MTS GIRO MERCANTIL: SALONES Y CLÍNICAS DE BELLEZA Y PELUQUERÍAS DICHO DOCUMENTO LO EXHIBE EN SEIS HOJAS.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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, durante el desarrollo de la visita de verificación el visitado exhibió a la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto la documental consistente en original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), de fecha veinticinco de marzo de 2015. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

de dos mil quince, con vigencia de un año contado a partir de su expedición, folio número 17209-151MAMA15, para el predio ubicado en Insurgentes 444, Colonia Roma Sur Delegación Cuauhtémoc, código postal 06760, no obstante, es de indicar que la documental en cita no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha veintidós de agosto de dos mil veintidós.

Asimismo, exhibió el Original del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), de fecha treinta de octubre del dos mil veintiuno, folio CUAVAP2021-10-300000005505, clave del establecimiento CU2021-10-30AVBA-00003751, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Número 444 (cuatrocientos cuarenta y cuatro) A, Piso 3 (tres), Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, con denominación "Holistic Renaissance", con giro de "Salones y Clínicas de Belleza y Peluquerías" en una superficie a ocupar de 236.34 m² (doscientos treinta y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados); no obstante, es de indicar que dicho documento únicamente tiene por objeto manifestar a la Secretaría de Desarrollo Económico el funcionamiento del establecimiento en comento, sin que con el mismo se acredite que las actividades de "Masajes, Sauna y Cortes de Cabello" se encuentren permitidas por la zonificación aplicable.

II.- Del estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, firmado por la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, se advierte medularmente lo siguiente:

"[...] DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE NO ES ATRIBUCIÓN DEL INSTITUTO SOLICITAR LOS DOCUMENTOS ARRIBA INDICADOS, YA QUE EXISTE UNA AUTORIDAD ENCARGADA DE VERIFICAR EN ESAS MATERIAS.

DE LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, SE ADVIERTE CLARAMENTE QUE LAS AUTORIDADES DEMANDADAS VIOLARON EN MI PERJUICIO LO ESTABLECIDO POR LA PROPIA CONSTITUCION QUE ES NUESTRA CARTA MAGNA Y LO ESTABLECIDO EN LAS LEYES SECUNDARIAS, ASI COMO REGLAMENTOS, AFECTANDO EN TODO MOMENTO MI ESFERA JURIDICA.

POR LO QUE SOLICITO A ESTE TRIBUNAL DECLARE LA NULIDAD DE LA ORDEN DE VISITA Y ACTA DE VERIFICACION ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE INVEACDMX/OV/DU/599/2022, FOLIO OV/CDMXDU/599/2022. SOLICITO A ESTA AUTORIDAD QUE AL MOMENTO QUE ENTRE AL ESTUDIO DEL PRESENTE ASUNTO, APRECIE QUE SE INCURRIO EN UNA VIOLACION A LA GARANTIA DEL DEBIDO PROCESO LEGAL CONSAGRADAS EN EL ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL QUE EN LA PARTE CONDUSENTE ESTABLECE QUE NADIE PODRA SER PRIVADO DE SUS DERECHOS SINO MEDIANTE JUICIO SEGUIDO ANTE LOS TRIBUNALES PREVIAMENTE ESTABLECIDOS EN EL QUE SE CUMPLAN LAS FORMALIDADES ESCENCIALES DEL PROCEDIMIENTO.

AUNADO A ESTO NO OMITO MANIFESTAR QUE MI REPRESENTADA REALIZO EL INGRESO DEL TRAMITE DE SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022 ANTE LA VENTANILLA ÚNICA DE ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, YA QUE AL MOMENTO DE LA VISITA NO SE CONTABA CON DICHO DOCUMENTO, EN VIRTUD DE QUE DICHO TRÁMITE LO REALIZA EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE, SIENDO UNO DE LOS REQUISITOS PRINCIPALES LA ESCRITURA DEL PREDIO, Y MI REPRESENTADA ES LA ARRENDATARIA DE LOS LOCALES NO PROPIETARIA, LO CUAL DE IGUAL ME CAUSA PERJUICIO YA QUE SE ME SOLICITO UN DOCUMENTO QUE NO ESTA DENTRO DE MIS POSIBILIDADES OBTENER, MAS SIN EMBARGO EL MISMO SE ENCUENTRA EN TRAMITE. [...] (sic).

Manifestación que por cuestión de método se abordará en un orden distinto al propuesto, así las cosas merecen el primer calificativo los argumentos aducidos durante el ocurso de cuenta en donde de manera medular la ciudadana [REDACTED] manifiesta que la orden de visita de verificación y el acta de visita de verificación, ambas de fecha veintidós de agosto de dos mil veintidós, carece de una debida fundamentación y motivación, así como de [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

elementos de validez a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; al respecto esta autoridad determina no entrar al estudio de dichos argumentos, toda vez que los agravios expresados atañen medularmente a pretender impugnar la validez de la Orden y Acta de Visita de Verificación, 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 no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden 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 los diversos 59 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.

En ese sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:--

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo Digital folio 54068-151JAMA22D con fecha de expedición de veintinueve de agosto de dos mil veintidós, mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, del que se desprende que al inmueble ubicado en Calle Insurgentes Número 444 (cuatrocientos cuarenta y cuatro) interior/local 3 (tres), Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), le aplica la zonificación HM/12/30/Z (Habitacional Mixto, 12 (doce) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa). Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). Superficie Máxima de Construcción: 1,985.26 m² (mil novecientos ochenta y cinco punto veintiséis metros cuadrados).

2.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto ante la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós, vigencia permanente, Folio CUAVAP2022-08-3000354435, Clave del establecimiento CU2022-08-30RAVBA00354435 para el establecimiento denominado "Holistic Renaissance", ubicado en calle Insurgentes Sur Número 444 (cuatrocientos cuarenta y cuatro) interior 3 (tres), Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, 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 concede valor probatorio pleno, del que se desprende que la ciudadana [REDACTED] en su carácter de interesada, bajo protesta de decir verdad dio aviso a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), sobre el funcionamiento del establecimiento con giro de "SPA, CLINICA DE BELLEZA Y PELUQUERÍA", en una superficie de 82 m² (ochenta y dos metros cuadrados), en el inmueble de mérito.

3.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 001178, de fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble que se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

realizó la visita de verificación ubicado en Calle Avenida Insurgentes Sur, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, le es asignado el número oficial 444 (cuatrocientos cuarenta y cuatro).

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta de septiembre de dos mil veintidós, la ciudadana [REDACTED] autorizada de la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, en uso de la voz señaló lo siguiente:

"[...] No presenté por escrito mis alegatos, es mi deseo formularlos de manera verbal, por lo que en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes, el contenido de mi escrito inicial. Asimismo en este acto exhibo original y copia simple para su cotejo y devolución de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 001178, fecha de expedición cinco de septiembre de dos mil veintidós, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 444 (cuatrocientos cuarenta y cuatro), Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. [...] (sic).

Manifestación de la que se desprende medularmente que la ciudadana [REDACTED] aduce ratificar los argumentos esgrimidos en el escrito de observaciones de fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, mismo que como ya fue señalado anteriormente, esta autoridad emitirá pronunciamiento en párrafos subsecuentes, asimismo exhibe original de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, folio 1178/22, sin que existan diversos argumentos de los que esta autoridad deba emitir especial pronunciamiento.

IV.- En consecuencia, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintidós de agosto de dos mil veintidós.

Como fue señalado, al momento de la visita de verificación observó un establecimiento con el aprovechamiento de "masajes, sauna y corte de cabello", en una superficie de 68 m², (sesenta y ocho metros cuadrados).

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables a dicho inmueble, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

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 (vigente al momento de la visita de verificación).-----

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 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.-----

En ese sentido, con la finalidad de acreditar que las actividades de “Masajes Sauna y Corte de Cabello” y la superficie en que se desarrolla, observadas al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al establecimiento en estudio, durante la substanciación del procedimiento la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, ofreció como prueba el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo digital, con número de folio 54068-151JAMA22D, de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como la impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós, con vigencia permanente, Folio CUAVAP2022-08-3000354435, Clave de establecimiento CU2022-08-30RAVBA00354435 para el establecimiento denominado “Holistic Renaissance”, no obstante, es de indicar que dichas documentales son de fecha posterior a la visita de verificación administrativa de fecha veintidós de agosto de dos mil veintidós, por lo que se concluye que al momento de la visita de verificación se ejercía la actividad de “Masajes, Sauna y Cortes de Cabello” sin contar con dicho certificado.-----

En tales consideraciones, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismos que establecen lo siguiente:-----

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

(...).-----

Artículo 281. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.-----

En ese sentido, se contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

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 numerales 11, párrafo primero 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 en el territorio 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.

Artículos de los que se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto al realizar una actividad regulada era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con certificado de zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación administrativa, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con el artículo 175, fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que las infracciones en que incurrió el visitado deben ser consideradas graves, toda vez que, no acreditó contar con un certificado de zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación administrativa, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, de la que se desprende que observó un establecimiento, con aprovechamiento de "masajes, sauna y corte de cabello", en una superficie de 68m², (sesenta y ocho metros cuadrados), el cual alberga activos no corrientes, es decir, [REDACTED]

[REDACTED] conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado como los son: cabinas, camas de masajes y temazcal, se tratan de bienes con existencia útil y [REDACTED]

[REDACTED] razón por la cual esta autoridad concluye que la ciudadana titular del establecimiento visitado, [REDACTED]

[REDACTED] y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

III.- La reincidencia; No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

CUARTO.- Una vez valorado y analizado todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente:-----

SANCIÓN

ÚNICA.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la Visita de Verificación, resulta procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante imponerse del contenido de los siguientes artículos:-----

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

(...)

Artículo 96.- La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:-----

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 174.- Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:

(...)

VIII. Multas

(...)

Artículo 190.- Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

(...)

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:

(...)

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

(...)

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

ÚNICA.- Se hace del conocimiento a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.- Se impone a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Hágase del conocimiento a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.

QUINTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/599/2022

Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado o a los ciudadanos [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento; en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] -----

SÉPTIMO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. César Octavio Muñoz Román

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Aralia Patricia Rivera Cruz

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

12/12

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS