



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

En la Ciudad de México, a siete de marzo de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Canal de Miramontes, número 2040 (dos mil cuarenta), Colonia Educación, Código Postal 04400 (cuatro mil cuatrocientos), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, con denominación "CB CARWASH"; atento a los siguientes: -----

----- **RESULTANDOS** -----

1.- El tres de enero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/7/2022, misma que fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por el servidor público Julio García Loera, 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/023/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha dieciocho de enero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecinueve del mismo mes y año, a través del cual se previno al promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación del respectivo acuerdo, exhibiera los documentos que acreditaran su interés en el presente procedimiento, apercibido de que en caso de no desahogar dicha prevención se tendría por no presentado el escrito de referencia. -----

3.- Mediante recurso de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] se desahogó la prevención señalada en el punto anterior, recayéndole acuerdo del tres de febrero del mismo año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos señalados en su escrito de observaciones, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

4.- El día veintitrés de febrero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

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, fracciones 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 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, 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, 12, 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 ahora Alcaldía Coyoacán, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO EN CANAL DE MIRAMONTES 2040, COLONIA EDUCACIÓN, ALCALDÍA COYOACAN. CONSTATADO CON NOMENCLATURA OFICIAL SOBRE VIA PUBLICA, DANDOLO POR CIERTO EL VISITADO EL C. [REDACTED] QUIEN PERMITE EL ACCESO Y DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UN PREDIO CON FACHADA DE REJA ROJA, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN PATIO EN EL CUAL SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE AUTO LAVADO, DICHA AREA SE ENCUENTRA CUBIERTA CON UNA ESTRUCTURA LIGERA DE HERRERIA Y LONA PLÁSTICA, TIENE CAPACIDAD PARA DOCE VEHÍCULOS, Y CUENTA CON MAQUINARIA PARA BOMBLEAR AGUA A PRESION, AL FONDO DEL PREDIO CUENTA CON UNA CONSTRUCCION PARA UN AREA DE ESPERA Y ADMINISTRACIÓN, ASI COMO SANITARIOS, RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE: 1. EL INMUEBLE SE DESCRIBE PREVIAMENTE, 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE LAVADO DE AUTOS, 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 316M2 (TRESCIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 316M2 (TRESCIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS) 4. SE ENCUENTRA ENTRE CALLE G Y MANZANA X, TENIENDO UNA DISTANCIA DE 46M (CUARENTA Y SEIS METROS) A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA, EN CUANTO A LA DOCUMENTACION, A. SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE, B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, C. SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un predio en cuyo interior se advierte un patio donde se llevan a cabo trabajos de auto lavado, indicando que cuenta con estructura de herrería y lona, capacidad para doce vehículos, maquinaria para bombear agua, área de espera y administración, sanitarios, señalando el aprovechamiento de "Lavado de autos", desarrollada en una superficie de 316 m² (trescientos dieciséis metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

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.- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE AGOSTO DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, EL FOLIO NO ES LEGIBLE EN SU TOTALIDAD, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA, CON SELLO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, DIRECCIÓN GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA.
- II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SEDECO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOS DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO COAVAP2017-06-0500210652, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA, PARA EL GIRO DE LAVADO DE AUTOS, EN UNA SUPERFICIE DE 320M2, (TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), PARA LA DENOMINACIÓN CB CARWASH.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

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". -----

Por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, consistentes en la copia simple de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por el Departamento del Distrito Federal en fecha nueve de agosto de mil novecientos noventa y uno, así como original del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, folio COAVAP2017-06-0500210652, para el domicilio visitado, con giro de "Lavado de autos", en una superficie de 320 m², resulta oportuno señalar que para que una documental haga fe en el procedimiento, es necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, a efecto de llevar a cabo su análisis y determinar su alcance probatorio, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie; por lo que esta autoridad no puede allegarse de los elementos que de dichos documentos emanan, estando impedida para entrar a su estudio y análisis. -----

II.- En virtud de que a través del escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha treinta y uno de enero de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, solicitó sea tomado en cuenta el escrito de observaciones de fecha dieciocho del mismo mes y año, por lo que esta Autoridad procede al estudio del mismo, del cual se advierte lo siguiente: -----

"[...] EN ATENCIÓN AL ACTA DE VISTIA DE VERIFICACIÓN CON NÚMERO DE EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022 Y FOLIO OV/CDMXDU/7/2022, DE FECHA 04 DE ENERO DE 2022, [...] Y CON LA INTENSIÓN DE PODER CUMPLIR CON LO REQUERIDO SE PRESENTA LO SIGUIENTE:

1. CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL

FOLIO No.1289-151MOSA22D
CADENA DE VERIFICACIÓN DjPnDzv1RccKS4v72k2gZq
DE FECHA 13 DE ENERO DE 2022

2. CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL

FOLIO No.1292-151MOSA22D
CADENA DE VERIFICACIÓN ZzwbkOky0n3/qdtV0S7GrA
DE FECHA 13 DE ENERO DE 2022

3. AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO

FOLIO: COAVAP2022/01/1800338547
CALVE DE ESTABLECIMIENTO: CO2022-01-18AAVBA00338547
DE FECHA 17 DE ENERO DE 2022

4. AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO

FOLIO: COAVAP2022/01/1800338543
CALVE DE ESTABLECIMIENTO: CO2022-01-18AAVBA00338543
DE FECHA 17 DE ENERO DE 2022

5.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO [...]" (sic). -----

Manifestación de la que se desprende medularmente, que el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, exhibe diversas documentales en relación a la visita de verificación que nos ocupa, mismas que al haberse ofrecido como pruebas durante la substanciación del procedimiento, esta autoridad procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

En ese sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

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. Original del contrato de arrendamiento de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, celebrado entre las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] como arrendadoras, y el ciudadano [REDACTED] en su carácter de arrendatario, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Canal de Miramontes, número 2040 (dos mil cuarenta), Colonia Educación, Código Postal 04400 (cuatro mil cuatrocientos), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México. por un monto de renta mensual de : [REDACTED] más IVA, celebrado en fecha tres de abril de dos mil diecisiete, por las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] y el ciudadano [REDACTED].
2. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 1289-151MOSA22D, con fecha trece de enero de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), misma 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 ubicado en Canal de Miramontes, número 2040 (dos mil cuarenta), Colonia Educación, Código Postal 04400 (cuatro mil cuatrocientos), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, le aplican las zonificaciones H/3/40/MB (Habitacional, 3 (tres) niveles máximo de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y Densidad: MB= Muy Baja 1 viv/200 m². Superficie máxima de construcción 283.57 m² (doscientos ochenta y tres punto cincuenta y siete metros cuadrados) y Número máximo de viviendas permitidas: 1); y HC/3/30/MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 (tres) niveles máximo de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre y Densidad: MB= Muy Baja 1 viv/200 m². Superficie máxima de construcción 330.83 m² (trescientos treinta punto ochenta y tres metros cuadrados).
3. Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio COAVAP2022-01-1800338547, clave del establecimiento CO2022-01-18AAVBA00338547, de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Lavado de autos", en una superficie de 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados), denominado "AUTO LAVADO", ubicado en Canal de Miramontes, número 2040 (dos mil cuarenta), Colonia Educación, Código Postal 04400 (cuatro mil cuatrocientos), Alcaldía Coyoacán.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

En lo que respecta al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 1292-151MOSA22D, de fecha trece de enero de dos mil veintidós, así como el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2022-01-1800338543, clave del establecimiento CO2022-01-18AAVBA00338543, de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, es de indicar que dichas documentales no guardan relación con la orden de visita que motiva el presente procedimiento, lo que se advierte de su contenido ya que fueron expedidas para el inmueble ubicado en Canal de Miramontes, número [REDACTED] [REDACTED] Colonia Educación, Código Postal 04400 (Cuatro mil cuatrocientos), de la actual Alcaldía Coyoacán, diverso al inmueble visitado, razón por la cual no pueden ser tomadas en cuenta en la presente determinación.-----

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintitrés de febrero de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, 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, los escritos presentados ante esta Autoridad los días dieciocho y treinta y uno de enero de dos mil veintidós, siendo todo lo que deseo manifestar (...)"(sic). -----

Manifestación de la que se desprende medularmente, que en vía de alegatos el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ratifica en todas y cada una de sus partes los escritos de fechas dieciocho y treinta y uno de enero de dos mil veintidós, no obstante dichos escritos fueron señalados en párrafos que anteceden, por lo que esta autoridad continúa con el estudio del presente asunto.-----

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 cuatro de enero de dos mil veintidós.-----

Al respecto, se observó un predio en cuyo interior se advierte un patio donde se llevan a cabo trabajos de auto lavado, indicando que cuenta con estructura de herrería y lona, capacidad para doce vehículos, maquinaria para bombear agua, área de espera y administración, sanitarios, señalando el aprovechamiento de "Lavado de autos", desarrollada en una superficie de 316 m² (trescientos dieciséis metros cuadrados).-----

Ahora bien, de las constancias que corren agregadas al expediente en que se actúa, se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento el ciudadano [REDACTED] [REDACTED] titular del establecimiento visitado, ofreció como prueba las impresiones del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 1289-151MOSA22D, de fecha trece de enero de dos mil veintidós, así como del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio COAVAP2022-01-1800338547, clave del establecimiento CO2022-01-18AAVBA00338547, de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, no obstante dichas documentales resultan insuficientes para acreditar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación que motiva el presente procedimiento, ya que de su contenido se desprende que ambas fueron emitidas con fecha posterior a la visita de verificación que nos ocupa de fecha cuatro de enero de dos mil veintidós.-----

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, durante la visita de verificación de fecha cuatro de enero de dos mil veintidós, que ampare que la actividad de "Lavado de autos" observada al momento de la citada visita, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de fecha tres de enero de dos mil veintidós. -----

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba a efecto de acreditar lo antes señalado, 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 4, párrafo segundo, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente: -----

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

Contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

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, primer párrafo, 48 y 51, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación:-----

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.-----

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.-----

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

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;-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

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 prejuza 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.--

De los artículos antes citados, 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 dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación, así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto, era ineludible la obligación del visitado acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación que ampare que la actividad y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación, se encuentra permitida en términos de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto); disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

Federal actual Ciudad de México, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales 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 la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la visita de verificación, que ampare que la actividad de "Lavado de autos" y superficie en que se desarrolla, observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito en términos del multicitado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, 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.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un predio en cuyo interior se advierte un patio donde se llevan a cabo trabajos de auto lavado, indicando que cuenta con estructura de herrería y lona, maquinaria para bombear agua, área de espera y administración, sanitarios, y con capacidad para doce vehículos, con aprovechamiento de "Lavado de autos", desarrollado en una superficie de 316 m² (trescientos dieciséis metros cuadrados), aunado a que del Contrato de arrendamiento de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, ofrecido como prueba por el visitado en el procedimiento, se advierte que por concepto de renta del inmueble que nos ocupa realiza el pago mensual de \$ [REDACTED], más IVA, circunstancias que resultan suficientes para que está autoridad determine que el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, [REDACTED] 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

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

SANCIÓN

ÚNICA.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas 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 al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS 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 ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. --

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester 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: -----

(...)

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

(...)

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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 de \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2021. -----

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 al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, 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 la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de 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. -----

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

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.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas 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 al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS 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 al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, 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 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 al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, o a los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED] o [REDACTED].



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/7/2022

personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], Colonia [REDACTED] Código Postal [REDACTED], Alcaldía [REDACTED] Ciudad de México.-----

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. Leopoldo Luna Conta

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Araceli Rivera Cruz