



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022**

En la Ciudad de México, a cuatro de mayo de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada Real de San Martín, número 34 (treinta y cuatro), pueblo de San Martín Xochinahuac, Código Postal 02120 (dos mil ciento veinte), Alcaldía Azcapotzalco, en esta Ciudad, denominado "ESTACIONAMIENTO Y AUTOLAVADO LA CHINA"; mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto; en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracción III del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El día catorce de marzo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente al rubro citado, misma que fue ejecutada el día quince del mismo mes y año, por el servidor público Eduardo Bautista Moreno, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/840/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como interesada del establecimiento objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones 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 treinta del mismo mes y año, teniéndose por acreditado el interés de la promovente y por autorizado al ciudadano [REDACTED] en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; de la misma forma se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- El día veinte de abril de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] persona autorizada por la ciudadana [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditado su interés en el procedimiento, 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, 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.-----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CALZADA REAL DE SAN MARTIN NUMERO 34, PUEBLO DE SAN MARTIN XOCHINAHUAC, CP 02120, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO, CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE COINCIDEN CON LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN, SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADA Y /O PERSONA PROPIETARIA Y /O TITULAR Y /O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y /O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED], QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO. SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "ESTACIONAMIENTO Y AUTOLAVADO LA CHINA", DONDE SE OFERTAN LOS SERVICIOS DE AUTOLAVADO, ESTACIONAMIENTO Y PENSION DE AUTOS, EL ESTABLECIMIENTO SE ENCUENTRA DELIMITADO POR MALLA Y EN FACHADA POR REJAS, LA CUBIERTA ES DE ESTRUCTURA METALICA CON PLASTICO. RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1- SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO CON GIRO DE AUTOLAVADO, ESTACIONAMIENTO Y PENSION, AL MOMENTO SE REALIZA LAVADO DE DOS CARROS, SE OBSERVAN ASPIRADORAS Y MAQUINAS DE LAVADO CON AGUA A PRESION, SE OBSERVA UN BAÑO Y UN AREA DONDE SE QUEDA EL VELADOR. 2- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE AUTOLAVADO, ESTACIONAMIENTO Y PENSION 3- AL MOMENTO NO ES OCUPADO EL EXTERIOR DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO. 4- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO QUE NOS OCUPA ES DE 125 M2 ( CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 125 M2 ( CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS). 5 - EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES F.C.NACIONALES DE MEXICO Y CJon DE ZACAPA, A UNA DISTANCIA DE 15 M ( QUINCE METROS LINEALES) DE F.C. NACIONALES DE MEXICO. RESPECTO A LOS INCISOS A) SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL. B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C) EXHIBE AVISO DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, señaló que al momento de la visita de verificación, observó un establecimiento denominado "Estacionamiento y Autolavado la China" mismo que se encuentra delimitado por malla y en fachada por rejas, la cubierta es de estructura metálica con plásticos, al momento se realizaba el lavado de dos carros, advirtiendo aspiradoras y máquinas de lavado con agua a presión, señalando el aprovechamiento de "Autolavado, estacionamiento y pensión", en las superficies siguientes: total del predio 125 m<sup>2</sup> (ciento veinticinco metros cuadrados), destinada para el aprovechamiento 125 m<sup>2</sup> (ciento veinticinco metros cuadrados), medidas que se determinaron utilizando telémetro laser digital marca Bosh GLM 150; tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente:

- I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICA, FOLIO NO. 7726- 151MEMA22D, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN REAL DE SAN MARTIN 34 COLONIA SAN MARTÍN XOCHINAHUAC., CP 02210, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, SUPERFICIE DEL PREDIO 505.77 M2.
- 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 VEINTIDOS DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO AZAVAP2022-02-1500340122, CLAVÉ DE ESTABLECIMIENTO: AZ2022-02-15NAVBA00340122, PARA EL ESTABLECIMIENTO " ESTACIONAMIENTO Y AUTOLAVADO LA CHINA, SUPERFICIE EN M2: 126, GIRO MERCANTIL: OTRO ESTACIONAMIENTO PUBLICO, PENSIÓN Y LAVADO DE AUTOS.

Respecto de las documentales exhibidas durante la visita, es de indicar que las mismas fueron ofrecidas en la substanciación del procedimiento, por lo que serán analizadas en párrafos subsecuentes.

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 en el ámbito de sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con 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, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022

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.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, firmado por la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, del cual se advierte que señaló medularmente lo siguiente:

[...] Respecto a la actividad de lavado de autos, si bien no se encuentra enlistado en el catálogo de giros permitidos para la zonificación HC/3/30/B, este es procedente incluirlo en el Aviso de Funcionamiento para giro de Bajo Impacto, con apego a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México:

Artículo 50.- Los titulares de estacionamientos públicos cobrarán sus tarifas por fracciones de 15 minutos desde la primera hora, debiendo ser el mismo precio para cada fracción. Podrán tener otras actividades complementarias de las consideradas de bajo impacto siempre y cuando el espacio que se destine para su presentación no exceda del 10 % de la superficie del establecimiento y no se vendan bebidas alcohólicas.

Dado que la actividad de lavado de autos está clasificada dentro de la categoría de actividades de bajo impacto señaladas en el artículo 35 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México: "III. De reparaciones mecánicas, hojalatería, pintura, eléctricas, electromecánicas, de lavado y/o engrasado, vestiduras, instalación de alarmas y/o accesorios similares de vehículos automotores"; es PROCEDENTE incluirlo en el Aviso de Funcionamiento para Giro de Bajo Impacto ya mencionado. [...] (sic).

Manifestación que de manera conjunta con las pruebas aportadas por el visitado, serán analizadas en párrafos subsecuentes.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación de fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, 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 para Uso del Suelo Digital, con número de folio 7726-151MEMA22D, con fecha de expedición catorce de febrero de dos mil veintidós, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), 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 la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Real de San Martín 34 (treinta y cuatro) Colonia San



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022**

Martín Xochinahuac, Código Postal 02210 (cero dos mil doscientos diez), Alcaldía Azcapotzalco, es **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre y Densidad B= Baja 1 viv/100 m<sup>2</sup>, una vivienda cada cien metros cuadrados).-----

2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha catorce de febrero de dos mil veintidós, folio AZAVAP2022-02-1500340122, clave del establecimiento AZ2022-02-15NAVBA00340122, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que la ciudadana [REDACTED] en su carácter de interesada, bajo protesta de decir verdad, hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), sobre el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de “Estacionamiento Público, Pensión y Lavado de Autos”, en el que trabajaran cinco personas, en una superficie de 126 m<sup>2</sup> (ciento veintiséis metros cuadrados), ubicado en Calle Real San Martín, Colonia San Martín Xochinahuac, Código Postal 02120 (dos mil ciento veinte), de la ahora Alcaldía Azcapotzalco.-----

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinte de abril de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] persona autorizada por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, en uso de la voz señaló lo siguiente: -----

*“No presente por escrito mis alegatos, es mi deseo formularlos de manera verbal, que los hechos manifestados en el escrito de contestación a la presente verificación administrativa se ratifica en todos sus términos y se espera una resolución correcta y apegada a los principios de derecho; asimismo en este acto señalo como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Calzada Real de San Martín número 34 (treinta y cuatro), Pueblo San Martín número Xochinahuac, Alcaldía Azcapotzalco, Código Postal 02120, Ciudad de México, siendo todo lo que deseo manifestar.” (sic).-----*

De lo anterior, se desprende que el ciudadano [REDACTED] en vía de alegatos ratifica el contenido del escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, el cual será analizado en párrafos posteriores.-----

IV.- Derivado de lo anterior, 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 quince de marzo de dos mil veintidós.-----

En ese sentido, como fue señalado al momento de la visita de verificación observó un establecimiento denominado “Estacionamiento y Autolavado la China” mismo que se encuentra delimitado por malla y en fachada por rejas, la cubierta es de estructura metálica con plásticos, al momento se realizaba el lavado de dos carros, advirtiendo aspiradoras y máquinas de lavado con agua a presión, señalando el aprovechamiento de “Autolavado, estacionamiento y pensión”, en las superficies siguientes: total del predio 125 m<sup>2</sup> (ciento veinticinco metros cuadrados), destinada para el aprovechamiento 125 m<sup>2</sup> (ciento veinticinco metros cuadrados).--

Con la finalidad de acreditar que las actividades y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente procedimiento la ciudadana [REDACTED] interesada en el procedimiento, ofreció como medio de prueba la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio **7726-151MEMA22D**, con fecha [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022

de expedición catorce de febrero de dos mil veintidós, mismo que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, emitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre del dos mil ocho, del que se desprende que al inmueble visitado le corresponde la zonificación Habitacional con Comercio (HC), en donde entre otros, los usos de: estacionamientos públicos, privados y pensión, se encuentran permitidos; en ese sentido, y toda vez que del acta de visita de verificación administrativa se advierte que en el establecimiento en estudio se llevan a cabo las actividades consistentes en "estacionamiento y pensión", se pone de manifiesto que la persona visitada al momento de la visita respeta los aprovechamientos señalados en el certificado en cita. -----

Asimismo, ofreció como prueba la impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha catorce de febrero de dos mil veintidós, folio AZAVAP2022-02-1500340122, clave del establecimiento AZ2022-02-15NAVBA00340122, sin embargo, es de indicar que únicamente acredita que la ciudadana [redacted] en su carácter de interesada, bajo protesta de decir verdad, hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), sobre el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Estacionamiento Público, Pensión y Lavado de Autos", en el que trabajaran cinco personas, en una superficie de 126 m<sup>2</sup> (ciento veintiséis metros cuadrados), ubicado en Calle Real San Martín, Colonia San Martín Xochinahuac, Código Postal 02120 (dos mil ciento veinte), de la ahora Alcaldía Azcapotzalco; por lo que dicho documento no es el medio de prueba idóneo para acreditar que las actividades observadas al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble en estudio.-----

Ahora bien, por lo que respecta a la actividad de autolavado, esta no se encuentra dentro de las actividades señaladas como permitidas para el establecimiento que nos ocupa, por lo que su realización contraviene 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, 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.-----

(...)



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022**

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 dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación y 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 ejercer únicamente los aprovechamientos de las actividades permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio **7726-151MEMA22D** con fecha de expedición catorce de febrero de dos mil veintidós y abstenerse de realizar actividades no permitidas como lo es "Autolavado", esto en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, las sanciones respectivas, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

No pasa desapercibido para esta autoridad la manifestación realizada por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, en su escrito de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, en cuanto a que el uso de Autolavado es complementario a su actividad principal de "Estacionamiento y Pensión"; al respecto, es de indicar que tal aseveración resulta inoperante, toda vez que si bien, el artículo 50 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México establece que los titulares de estacionamientos públicos podrán tener otras actividades complementarias de las consideradas de bajo impacto, también es que el espacio designado para su prestación no deberá exceder del 10 % (diez por ciento) de la superficie total del mismo, situación que no aconteció, en virtud que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación de fecha quince de marzo de dos mil veintidós, que al momento de la visita observó que se realizaba el lavado de dos carros, advirtiendo aspiradoras y máquinas de lavado con agua a presión, en una superficie de 125 m<sup>2</sup> (ciento veinticinco metros cuadrados), que es la totalidad del predio, máxime que la actividad de autolavado no se encuentra dentro de los usos permitidos por la zonificación aplicable al inmueble en estudio.

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 los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**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 realiza en el establecimiento objeto del presente procedimiento la actividad de "Autolavado", la cual no se encuentra PERMITIDA, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio **7726-151MEMA22D**, con fecha de expedición **catorce de febrero de dos mil veintidós**, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022

**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 establecimiento denominado “Estacionamiento y Autolavado la China” en el que se realiza el lavado de carros, advirtiendo aspiradoras y máquinas de lavado con agua a presión, con los aprovechamientos de “Autolavado, estacionamiento y pensión”, en una superficie de 125 m<sup>2</sup> (ciento veinticinco metros cuadrados); por lo que considerando el mobiliario observado, la superficie en que se desarrolla y que al estar en funcionamiento se infiere la generación de ingresos, que le permiten dar cumplimiento a sus obligaciones, así como mantenerse en operación, aunado a que de la impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha catorce de febrero de dos mil veintidós, folio AZAVAP2022-02-1500340122, clave del establecimiento AZ2022-02-15NAVBA00340122, se advierte que la ciudadana [REDACTED] en su carácter de interesada, bajo protesta de decir verdad, manifestó que en el establecimiento materia del presente procedimiento laboran cinco personas, por lo que de conformidad con el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, la cantidad mínima que la persona visitada eroga por concepto de salario mínimo diario por persona es la cantidad de \$172.87 (ciento setenta y dos pesos 87/100 M.N.), [REDACTED] por concepto de salario, esto multiplicado por el número de trabajadores, importa la cantidad mensual de [REDACTED] lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo; esta autoridad determina que la ciudadana [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, cuenta con [REDACTED] la cual no resultará desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante y estara 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 tienen elementos para 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 constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

-----  
**SANCIÓN**  
 -----

**I.-** Por realizar la actividad de “Autolavado”, la cual NO se encuentra PERMITIDA, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio **7726-151MEMA22D**, con fecha de expedición **catorce de febrero de dos mil veintidós**, es procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 300 (TRESCIENTAS) 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 **\$28,866.00 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de 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 y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022**

Oficial de la Federación del primero de febrero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

II.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad observada al momento de la visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, consistente en "Autolavado", hasta en tanto obtenga un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el cual ampare que dicha actividad y superficie en que se desarrolla se encuentra permitida por la zonificación aplicable, APERCIBIDA que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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:-----

(...)

**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:-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022**

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

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

(...)------

**Artículo 129.-** Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:-----

*I. Amonestación con apercibimiento;*-----

*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 de \$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 LAS SANCIONES**

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

**A.-** Se hace del conocimiento a la ciudadana [REDACTED], interesada en el 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 la fracción I del 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 de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**B.-** Asimismo, se informa a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, que deberá: **1)** Exhibir el recibo de pago de la multa impuesta; y **2)** Acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "Autolavado" y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito; lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 174, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II 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 procede 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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando **SEGUNDO** de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Se impone a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 300 (TRESCIENTAS) 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 **\$28,866.00 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción I de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** Asimismo, de conformidad con el artículo 129, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad observada al momento de la visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, consistente en "Autolavado", hasta en tanto obtenga un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el cual ampare que dicha actividad y superficie en que se desarrolla se encuentra permitida por la zonificación aplicable, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2022**

estado de clausura del inmueble visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento a la ciudadana [REDACTED], interesada en el 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. -----

**SEXTO.-** 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. -----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, o al ciudadano [REDACTED], persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en Calzada Real San Martín número 34 (treinta y cuatro), Pueblo de San Martín Xochinahuac, Código Postal 02120 (dos mil ciento veinte), Alcaldía Azcapotzalco, en esta Ciudad de México. -----

**OCTAVO.-** 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. -----

**NOVENO.- 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró:  
Lic. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Aralla Jessica Rivero Cruz.