



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022

En la Ciudad de México, a tres de febrero de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Coahuila, número ciento cuarenta y cuatro (144), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos sesenta (06760), Ciudad de México, con denominación "LAVA EXPRESS", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El cinco de diciembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día seis del mismo mes y año, por Laura Guadalupe Cabrera Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el ocho de diciembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5850/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El catorce de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como representante legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso al cual le recayó auto de dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por recibido el escrito referido, por reconocido el interés de la persona moral como titular del establecimiento en el presente procedimiento, apercibido de que en caso de no exhibir en original o copia certificada el instrumento con el que acreditara su personalidad como apoderado legal de la persona moral referida en la audiencia de ley, no podría comparecer en ésta, asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones. Procediendo a fijar fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el veinte de enero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, en la que dio cabal cumplimiento al apercibimiento citado en el párrafo inmediato anterior, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como la presentación de alegatos de manera escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022

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

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, divulgado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

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

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

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022

LA SUSCRITA SE CONSTITUYO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE COAHUILA, NUMERO 144 (CIENTO CUARENTA Y CUATRO), COLONIA ROMA SUR, ALCALDIA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06760, DOMICILIO QUE COINCIDE PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EN DONDE SOLICITE LA PRESIDENCIA DEL PROPIETARIO, POSEEDOR, OCUPANTE, DEPENDIENTE, RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE. Y QUIEN ATIENDE LA PRESENTE ES [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO ADMINISTRADOR PERSONA QUE ME CONFIRMA EL DOMICILIO Y ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA DESCRIBO LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON FACHADA EN COLOR BLANCO CON AZUL, ZAGUÁN EN COLOR AZUL QUE CUENTA CON UNA ACCESORIA AL COSTADO DERECHO EN DONDE SE OBSERVA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "LAVA ESPRESS" QUE SE ENCUENTRA UNICAMENTE EN PLANTA BAJA QUE CUENTA CON UNA PUERTA CORREDIZA DE ALUMINO BLANCO CON VENTANAS DE VIDRIO, AL INTERIOR SE OBSERVAN UN TOTAL DE SIETE LAVADORAS EN FUNCIONAMIENTO, OCHO SECADORAS TAMBIÉN EN FUNCIONAMIENTO, UNA VASCUA PARA PESAR ROPA, UNA COMPUTADORA, CONTENEDORES PARA DEPOSITAR ROPA Y GRANDES CANTIDADES DE ROPA EN PROCESO DE SER DOBLADA PARA LA ENTREGA, SIN EMBARGO SE OBSERVA QUE ADEMAS DE LA ACCESORIA SE UTILIZA EL PATIO DE DICHO INMUEBLE PARA LA REALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD EN DONDE SE OBSERVAN ANAQUELES CON ROPA EMPACADA PARA SU ENTREGA, VARIAS MESAS CON ROPA DOBLADA Y UN BURRO GRANDE DE PLANCHAR. EL PRIMER NIVEL DEL INMUEBLE TIENE USO HABITACIONAL. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE LAVANDERIA. 3. AL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE OBSERVA NINGÚN ACTIVIDAD PROPIA DEL ESTABLECIMIENTO. 4. EL INMUEBLE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDICIONES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 114M2 (CIENTO CATORCE METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR: 91M2 (NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO EN EL EXTERIOR: 0M2 (CERO METROS CUADRADOS). 5. LAS ENTRECALLE SON MEDELLÍN Y MONTERREY, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MAS CERCANA A 20 (VEINTE METROS LINEALES). PARA CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y EL ALCANCE FUERON SOLICITADOS DOCUMENTOS TALES COMO A) SI EXHIBE Y FUE DESCRITO EN EL APARATO DE DOCUMENTOS, B) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, NO SE EXHIBE, C) SI EXHIBE Y FUE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió un inmueble constituido de planta baja y un nivel superior, mismo que en su costado derecho cuenta con un establecimiento denominado "LAVA ESPRESS", constatando en su interior siete (7) lavadores y ocho (8) secadoras en funcionamiento, una (1) báscula para pesar ropa, una (1) computadora, y contenedores para depositar ropa, cuyo aprovechamiento observado es de "lavandería", desarrollado en planta baja y en una superficie destinada de noventa y un metros cuadrados (91 m²), misma que fue determinada utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fueron exhibidas las siguientes instrumentales:

- I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION PARA USO DEL SUELO ESPECIFICO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL DOS MIL NUEVE, CON VIGENCIA DE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO ES DE 2 AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN., CON NUMERO DE FOLIO: 64118-182RILO09SEDIVI. PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, EN DONDE EL USO DE SUELO PARA LAVANDERIA EN UNA SUPERFICIE A OCUPAR DE 78M2 (SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) ESTA PERMITIDO.
- II.- AVISO DE INGRESO AL SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, DE AQUELLOS QUE OPERAN CON DECLARACIÓN DE APERTURA, PARA EN LO SUCESIVO FUNCIONEN CON AVISO PARA OPERAR ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, CON NUMERO DE FOLIO: CUAVREG2022-11-2900363558, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON DENOMINACIÓN LAVANDERIA EXPRESS TOIS, PARA UNA SUPERFICIE A OCUPAR DE 77 METROS CUADRADOS CON UN GIRO MERCANTIL DE LAVANDERIA.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022**

*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, concerniente a la documental consistente en el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 64116-182RILO09SEDIV (sic), de fecha de expedición veintisiete de octubre de dos mil nueve, es de mencionar que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

***“Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal***

***Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquella ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes...”***

***\*Énfasis añadido***

Por otro lado, en relación a la documental restante exhibida al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fue presentada durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores. -----

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

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la persona visitada refiere que derivado de la emisión de la orden de visita de verificación relacionada con el inmueble verificado, así como, de la actuación del personal especializado en funciones de verificación durante la diligencia de verificación, se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 6 fracción VIII y 99, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, pues a su dicho la orden y el acta de visita de verificación carecen de una debida fundamentación y motivación. -----

Al respecto, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez; por lo que con el objeto de



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022**

promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.

Por otra parte, respecto a las manifestaciones restantes, se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Finalmente, de los alegatos presentados de manera escrita en la oficialía de partes de este Instituto por la persona visitada, se advierte que reiteró las manifestaciones realizadas en el escrito de observaciones de catorce de diciembre de dos mil veintidós, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional.

**III.-** Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes:

**1.-** Impresión del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, folio CUAVREG2022-11-2900363558, clave de establecimiento CU2022-11-29AVBA00363558, de veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, respecto del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, toda vez que se trata de un registro realizado por un particular en el Sistema Electrónicos de Avisos y Permisos para Establecimiento Mercantiles.

**2.-** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 79005-151PELU22D, de fecha de expedición ocho de diciembre de dos mil veintidós, respecto del inmueble visitado, 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 que se le otorga valor probatorio pleno.

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa.

Referente a la probanza consistente en el Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022**

impacto, número de folio CUAVREG2022-11-2900363558, clave de establecimiento CU2022-11-29AVBA00363558, de veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, es de señalar, que para el caso que aquí se analiza, no cumple con los requisitos de idoneidad, pues se trata de un trámite respecto del establecimiento mercantil, realizado de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables para el funcionamiento del mismo y no así de un documento que demuestre que la actividad realizada se encuentre permitida para su ejecución en el inmueble visitado de conformidad con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano particularmente en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, lo cual, es el objeto del presente procedimiento, por tanto no es procedente tomarla en cuenta para resolver el presente asunto. -----

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 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. -----

**Artículo 158.** Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

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

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022

planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

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

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

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

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

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

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

Bajo esa tesitura, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 79005-151PELU22D, de fecha de expedición ocho de diciembre de dos mil veintidós, no obstante toda vez que la visita de verificación objeto del presente procedimiento se ejecutó el seis de diciembre de dos mil veintidós, se advierte que dicho documento no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación.

Consecuentemente, toda vez que en el inmueble visitado se realiza una actividad regulada, en términos de lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la persona visitada tiene la obligación de disponer en todo momento de un certificado de zonificación **vigente** que ampare que el aprovechamiento de "lavandería" está permitido; hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, en términos de lo dispuesto en el artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual a la letra refiere:

**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."



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022**

Bajo el análisis anterior, al realizar la actividad de “lavandería”, sin demostrar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que su ejecución está permitida, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos 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 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.*

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

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con 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 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, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con certificado de zonificación vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que está permitido en el inmueble visitado llevar a cabo la actividad de “lavandería”; de ahí que esta autoridad determine procedente imponer la sanción que quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede a lo siguiente:

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público y por tanto debe ser considerada como grave, toda vez que al realizar la actividad de “lavandería”, sin acreditar contar con certificado de zonificación vigente que ampare que su desarrollo está permitido; pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política

*SA*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022**

urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras.

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración que en los autos del procedimiento en que se actúa obra la documental consistente el instrumento notarial sesenta mil cuatrocientos noventa y uno (60,491), pasado ante la fe del Notario Público número treinta y seis (36), del entonces Distrito Federal, de trece de marzo de dos mil ocho, del cual se desprende la constitución de la sociedad denominada '██████████', ██████████ cuyo capital social fijo es por la cantidad de ██████████ aunado al hecho de que del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, con el número de folio CUAVREG2022-11-2900363558, y clave de establecimiento CU2022-11-29AVBA00363558, de veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, se desprende que el establecimiento cuenta con ██████████ trabajadores, y de conformidad con el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos para el ejercicio 2022, la cantidad mínima que el establecimiento visitado erogaba por concepto de salario mínimo diario por persona es la cantidad de ██████████, y mensual ██████████ resultando la cantidad mensual por los ██████████ trabajadores de ██████████ lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo, considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma de dinero, así como, otros bienes, se advierte que la persona visitada ██████████ estable que le permite hacer frente ██████████ la cual no será desproporcionada ██████████

**III.- La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones.

**CUARTO.-** Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

**SANCIÓN**

**I.-** Por realizar la actividad de "lavandería", sin acreditar contar con un certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad ejecutada está permitida en el inmueble visitado, se impone a la persona moral denominada ██████████, ██████████ una **MULTA** equivalente a cincuenta (50) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos 22/100 M.N. (\$96.22), resulta la cantidad de **\$4,811.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 el artículo 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022**

Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós. -----

**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 7.** Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.** -----

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

**II.** Multa; -----

**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 Medida 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. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022**

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, para que en lo presente y en el futuro, únicamente realice las actividades permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIÓN**

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 de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección 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, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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.

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

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

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*

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

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada "[REDACTED]", una **MULTA** equivalente a cincuenta (50) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos 22/100 M.N. (\$96.22), resulta la cantidad de **\$4,811.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.)**.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/993/2022**

**CUARTO.-** Hágase del conocimiento de la persona visitada, 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 ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo del pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona moral denominada '██████████', ██████████ por conducto de su representante legal el ciudadano ██████████ en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en ██████████, número ██████████ colonia ██████████ demarcación territorial ██████████ código postal ██████████ Ciudad de México. -----

**SÉPTIMO.-** 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. -----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO