EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/331/2024

En la Ciudad de México, a veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro.----------

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Ángel Urraza, número novecientos doce (912), colonia Del Valle Centro, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil cien (03100), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted], mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa dictada en el presente procedimiento; atento a los siguientes:----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- En fecha veintiséis de marzo de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo señalado en el rubro, la cual fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por Mónica Victoria Téllez Espinoza, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1714/2024, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día dos de abril de dos mil veinticuatro.----------

2.- El doce de abril de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [redacted] quien se ostentó como [redacted] del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación objeto del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha quince de abril de dos mil veinticuatro, a través del cual se reconoció el interés de la ocursante, y toda vez que no señaló domicilio para oír y recibir notificaciones, las mismas se llevaran a cabo en el inmueble visitado, señalándose por autorizado al ciudadano designado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, indicando fecha y hora para que se llevará a cabo la celebración de la audiencia de Ley, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.----------

3.- Con fecha diecinueve de abril de dos mil veinticuatro, se recibieron en la oficialía de partes de este Instituto, dos escritos signados por la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, por medio de los cuales realiza diversas manifestaciones; recayéndoles proveído de fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro, en el que se acordó tener por recibidos los escritos de cuenta y anexos, por autorizado al ciudadano designado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como la devolución de los documentos señalados.----------

4.- El siete de mayo de dos mil veinticuatro, 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] autorizado en el presente procedimiento, asimismo, se tuvo por desahogadas y admitidas las pruebas presentadas, y en la etapa de alegatos fueron formulados de manera verbal, no quedando diligencias pendientes por desahogar, se turnó el presente expediente a etapa de resolución.----------

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de

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

---

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

---

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.----------

---

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

---

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS**: ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE, EL NÚMERO VISIBLE Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE MÉRITO, ADEMÁS DE QUE LA PERSONA VISITADA LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN Y SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES A LAS QUE SE DIRIGE LA MULTICITADA ORDEN, SIENDO ATENDIDA POR LA C. [redacted] CON CARÁCTER DE [redacted] QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. OBSERVO UN INMUEBLE CON UNA EDIFICACIÓN DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, QUE SE ENCUENTRA REMETIDA CON RELACIÓN AL ALINEAMIENTO, CON UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CON ESPACIO PARA DOS AUTOMÓVILES. AL INTERIOR SE ENCUENTRA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON DENOMINACIÓN "SUKHAVATI CLÍNICA SPA", QUE SE ENCUENTRA ABIERTO Y EN FUNCIONAMIENTO. AL INTERIOR OBSERVO UNA RECEPCIÓN EN

LA PLANTA BAJA, ESCALERAS QUE CONDUCEN A NIVELES SUPERIORES Y AL FONDO UNA ÁREA LIBRE DONDE SE ENCUENTRA UNA ESTRUCTURA CIRCULAR BAJA DESTINADA A TEMAZCAL, QUE AL MOMENTO NO SE UTILIZA. EN EL PRIMER NIVEL SE ENCUENTRA UNA OFICINA PARA ACTIVIDADES PROPIAS DEL ESTABLECIMIENTO Y EN EL SEGUNDO NIVEL SE ENCUENTRAN DOS SALAS PARA MASAJES Y FACIALES, UNA HABITACIÓN PARA RESGUARDO DE BLANCOS Y SANITARIO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. OBSERVO LA ACTIVIDAD DE SALA DE MASAJES, SPA Y TEMAZCAL. AL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRA UNA SECCIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA DOS VEHÍCULOS, SIN EMBARGO, DICHA SECCIÓN SE ENCUENTRA AL INTERIOR DEL PREDIO QUE NOS OCUPA, TODA VEZ QUE LA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRA REMETIDA. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. NO OBSERVO APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR, REITERANDO QUE LA SECCIÓN DE ESTACIONAMIENTO, SI BIEN SE ENCUENTRA A CIELO ABIERTO, CORRESPONDE A LA PARTE INTERIOR DEL PREDIO. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR. 231.34 (DOSCIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO TREINTA Y CUATRO) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL EXTERIOR. AL MOMENTO NO OBSERVO APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 5.- INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE GABRIEL MANCERA Y ANICETO ORTEGA, ENCONTRANDO AMBAS ESQUINAS A TREINTA (30) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B.- NO EXHIBE ONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- EXHIBE AVISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, EMITIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. ----------

---

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, medularmente observó un inmueble con una edificación de planta baja y dos niveles superiores que se encuentra remitida con relación al alineamiento, con un área de estacionamiento para dos automóviles, en la planta baja ubicó el establecimiento mercantil denominado "SUKHAVATI CLÍNICA SPA", al interior advirtió una recepción y al fondo un área libre donde se encontró una estructura circular destinada al temazcal, en el primer nivel observó oficina para la actividad propia del establecimiento, en el segundo nivel advirtió dos salas para masaje y faciales, una habitación para el resguardo de blancos y sanitario, advirtiendo el aprovechamiento de sala de masajes, spa y temazcal, lo anterior en una superficie de doscientos treinta y uno punto treinta y cuatro metros cuadrados (231.34 m^2), misma que fue determinada utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150.----------

---

Asimismo el Personal Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibió la documental siguiente:----------

---

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN ORIGINAL,CON FECHA DEL OCHO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, VIGENCIA EL DOCUMENTO PERMANECERÁ VIGENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICEN LOS PAGOS ANUALES DE DERECHOS CORRESPONDIENTES . DOCUMENTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CON FOLIO 2762-151DUVI24, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. INDICA ZONIFICACIÓN H/4/20/M, CON SUPERFICIE DEL PREDIO DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. ENTRE LOS USOS PERMITIDOS SE ENCUENTRA SALAS DE MASAJE, SPA, CAMAS DE BRONCEADO Y BAÑO SAUNA.. ----------

---

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, se presumen 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.
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.----------

---

En este sentido, por lo que respecta a la documental exhibida al momento de la visita, esta autoridad advierte que la misma fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.----------

---

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observación ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el doce de abril de dos mil veinticuatro, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendido tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.----------

---

Del estudio del escrito antes citado, se desprende que la ocursante se contrae a exhibir probanzas en cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente las pruebas admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. E idéntica razon y disposición se surte respecto de los dos ocursos que con posterioridad promovió.----------

---

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el compareciente en la etapa de alegatos de manera cardinal señaló, que ratifica el escrito de observaciones ingresado ante este Instituto el día doce de abril de dos mil veinticuatro, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.----------

---

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertas salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionadas con las mismas, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.----------

---

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas, 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) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 2762-151DUVI24, de fecha de expedición el ocho de febrero de dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a favor del inmueble visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

---

2) Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio: BJAVAP2024-02-220000051380, clave de establecimiento: BJ2024-02-01AVBA-00037501, de fecha veintidós de febrero de

dos mil veinticuatro, para el establecimiento visitado, registrada a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en la ejecución del aprovechamiento de "sala de masajes, spa y temazcal", en una superficie de doscientos treinta y uno punto treinta y cuatro metros cuadrados (231.34 m^2).-------

---

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 15 Bis, 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:----

---

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Artículo 15 Bis. *Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (…)*----------

---

Artículo 21. *(…)*----------

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada.----------

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.----------

---

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

---

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o----------

---

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.----------

---

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

---

Ahora bien, a efecto de acreditar que el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentra permitido por la zonificación aplicable, el visitado ofreció original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 2762-151DUVI24, de fecha de expedición el ocho de febrero de dos mil veinticuatro, el

cual se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.----------

---

Del análisis del Certificado antes citado, se desprende que al inmueble visitado le aplica las zonificaciones: **H/4/20/M** [Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre y densidad Media una vivienda por cada cincuenta metros cuadrados (50.00 m²) de la superficie total del terreno], asimismo, por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 6 Ángel Urraza – Independencia – Morelos, en el tramo W'- X' de: Patricio Sanz a: Plutarco Elías Calles le corresponde: **HO/6/20/Z** [Habitacional con Oficinas, seis niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del programa], en donde el aprovechamiento de "sala de masajes, spa y baño sauna", se encuentra permitida.----------

---

En consecuencia, la persona visitada acredita que en el establecimiento cuya denominación actual es la de "SUKHAVATI CLÍNICA SPA" al momento de la visita de verificación, se observan las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere:----------

---

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

---

En relación con lo dispuesto 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".*----------

---

Derivado de lo anterior, del estudio de las pruebas admitidas restantes, resulta patente que la persona interesada ejerció el Derecho previsto en la documental que ha quedado analizada, sin que sea necesario realizar mayor pronunciamiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.----------

---

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."----------

----------**R E S U E L V E**----------

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

---

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.----------

---

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que la persona visitada acredita que en el establecimiento cuya denominación actual es la de "SUKHAVATI CLÍNICA SPA" al momento de la visita de verificación, se observan las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado.----------

---

CUARTO.- 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.----------

---

QUINTO.- Notifíquese personalmente a la ciudadana [redacted] en el presente procedimiento o a los ciudadanos [redacted] autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en [redacted]----------

---

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

---

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.----------

---

OCTAVO.- CÚMPLASE.----------

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.----------

---

ELABORÓ:
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

SUPERVISÓ:
LIC. SANTIAGO RAMÍREZ HERNÁNDEZ.