



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida H. Escuela Naval Militar (Eje 2 Oriente), número 249 (doscientos cuarenta y nueve), colonia San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán, código postal 04260 (cuatro mil doscientos sesenta), Ciudad de México, con denominación "HOTEL Y VILLAS DEL SUR", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/692/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- El once de febrero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/433/2020, misma que fue ejecutada al día posterior, por la servidora pública Aurora de los Ángeles Mendoza Choel, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El día veintiséis de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha dos de marzo del mismo año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del "ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte. -----

4.- Mediante proveído de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, dictado en el expediente citado al rubro, se acordó en términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, habilitar días y horas inhábiles para llevar a cabo las actuaciones y diligencias del presente procedimiento administrativo, señalándose como nueva fecha y hora para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día veinte de abril de dos mil veintiuno, a las once horas con treinta minutos. -----

5.- El veinte de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada en términos del proveído recibido en la Oficialía de Partes en fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, teniéndose por acreditada la personalidad del ciudadano [REDACTED] como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] -----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2020

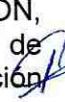
titular del establecimiento materia del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa publicado en la Gaceta 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación. 



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2020

Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

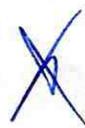
I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----

"...ME CONSTITUYO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA H. ESCUELA NAVAL MILITAR (EJE 2 ORIENTE) NÚMERO 249, COLONIA SAN FRANCISCO CULHUACAN, COYOACAN, CP 04260 EN LA DENOMINACIÓN HOTEL Y VILLAS DEL SUR TODA VEZ QUE ME CERCIORO DE SER EL LUGAR INDICADO CONFORME A SEÑALAMIENTOS OFICIALES, ASÍ COMO POR COINCIDIR DENOMINACIÓN, SIENDO EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA Y HABIENDOLO TAMBIÉN CORROBORADO CON EL VISITADO MISMO QUE DA POR CIERTO EL DOMICILIO Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA, ME IDENTIFICO ANTE EL C ENCARGADO Y LE EXPLICO EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA; PROCEDO A DESCUBRIR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES CON FACHADA DE CANTERA BLANCA CON LILA Y DENOMINACIÓN "HOTEL Y VILLAS DEL SUR" VISBLES, AL INTERIOR SE ADVIERTEN DIEZ VILLAS DE SERVICIO DE MOTEL Y SEIS HABITACIONES DE HOTEL, SE OBSERVA UN ÁREA DE RECEPCIÓN CON ACCESO PARA AUTOS, OFICINA BODEGA DE BLANCOS Y SANITARIO PARA EMPLEADOS, EL INMUEBLE SE ADVIERTE EN FUNCIONAMIENTO Y CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE DESCRIBE LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES COMERCIAL CON GIRO DE DE HOTEL Y MOTEL 2.- EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE OBSERVA NINGÚN APROVECHAMIENTO 3.- EL INMUEBLE CONSTA DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA 4.- SE ADVIERTEN LAS SIGUIENTES MEDIDAS: A) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE MIL CUARENTA Y CUATRO CUADRADOS B) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS C) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS E) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE TRESCIENTOS DIECINUEVE PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS F) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE NUEVE METROS LINEALES G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON IVEL MEDIO DE BANQUETA..." (Sic).

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un establecimiento denominado "HOTEL Y VILLAS DEL SUR", ubicado en planta baja y dos niveles superiores, señalando que el aprovechamiento es "Comercial con giro de Hotel y Motel", actividad que se desarrolla en una superficie de 1,044.00 m² (mil cuarenta y cuatro metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, 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, manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno. A lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita: -

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 S/A





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2020

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".

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

I.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DEL DOS MIL CINCO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE Y NO REQUIERE REVALIDACIÓN, SE EXHIBE COPIA CERTIFICADA CON FOLIO DE INGRESO: 56872, FOLIO TYD00305/2005...

II.- SOLICITUD DE REVALIDACIÓN DEL PERMISO PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE IMPACTO VECINAL O IMPACTO ZONAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE 3 AÑOS PARA GIROS DE IMPACTO VECINAL Y 2 PARA GIROS DE IMPACTO ZONAL, SE EXHIBE IMPRESIÓN DIGITAL DE AVISO CON FOLIO COAVREV2017-05-1900209070, CLAVE DE ESTABLECIMIENTO CO2011-06-13NPV00009327..." (Sic).

De lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al momento de la visita, también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: ---

"[...] Que por medio de este conducto y en términos de lo establecido por el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y demás relativos y aplicables a la materia que nos rige, vengo a presentar en tiempo y forma el presente escrito de objeción en contra de la orden de visita de verificación de fecha once de febrero de dos mil veinte y de su respectiva Acta de Verificación Administrativa de fecha doce de febrero de dos mil veinte ambas con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/433/202, haciéndolo en los siguientes términos: [...]"

Al respecto y tal y como se manifestó en la presente Acta de Visita de Verificación, es preciso puntualizar que las medidas y superficies alcanzadas por el C. Verificador, no rebasan en ningún momento las permitidas al amparo de las documentales que se exhiben y anexan a la presente, puesto que tal y como es de observarse mediante Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil cinco, folio TYD00305/2005, así como de la Respuesta a la Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal con folio COAVREV2017-05-1900209070, de fecha seis de julio de dos mil diecisiete ambas para el establecimiento mercantil ubicado en Avenida H Escuela Naval Militar número 249, Colonia San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán en esta Ciudad de México, se puede apreciar que mi representada tiene permitido a explotar el giro de "Hospedaje" en una superficie de 1044.62 m² (mil cuarenta y cuatro punto sesenta y dos metros cuadrados), por lo que en ese tenor ha quedado más que demostrado que mi representada ha respetado en todos momentos y ha elaborado en estricto apego a las normas que le son aplicables [...]" (Sic).

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 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.- Copia Certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio Ingreso 56872, folio TYD00305/2005, de fecha [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2020

de expedición veintiuno de noviembre de dos mil cinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción I 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 el uso de "HOTEL" en una superficie de 1,045.00 m² (mil cuarenta y cinco metros cuadrados) para el inmueble ubicado en Heroica Escuela Naval Militar, número 249 (doscientos cuarenta y nueve), colonia San Francisco Culhuacán, código postal 04260 (cuatro mil sesenta), de la ahora Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México. -----

2.- Copia certificada del Permiso de Impacto Vecinal, con número de Licencia 0002209, expediente COPAP2011-06-13-00009327, fecha veintiséis de julio de dos mil once, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción I 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 acredita que el entonces Director General Jurídico y de Gobierno de la ahora Alcaldía Coyoacán, autorizó el funcionamiento del giro de "Establecimiento de Hospedaje", para la persona moral [REDACTED] en el domicilio ubicado en Heroica Escuela Naval Militar, número 249 (doscientos cuarenta y nueve), colonia San Francisco Culhuacán, código postal 04260 (cuatro mil sesenta), de la ahora Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México. -----

3.- Copia certificada del Acuerdo de fecha seis de julio de dos mil diecisiete, signado por el entonces Director General Jurídico y de Gobierno de la ahora Alcaldía Coyoacán, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la cual acredita que se tuvo por revalidado el Permiso de Impacto Vecinal número 2209, con giro de "Establecimiento de Hospedaje", en una superficie de 1044.62 m² (mil cuarenta y cuatro punto sesenta y dos metros cuadrados), para el domicilio ubicado en Heroica Escuela Naval Militar, número 249 (doscientos cuarenta y nueve), colonia San Francisco Culhuacán Barrio de Santa Ana, código postal 04260 (cuatro mil sesenta), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, a favor de la persona moral [REDACTED]. -----

4.- Impresión de la Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal, folio COAVREV2017-05-1900209070, Clave de establecimiento CO2011-06-13NPV-00009327, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que acredita haber solicitado la revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal. -----

5.- Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2020

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes. -----

6.- Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes. -

III.- Aunado a lo anterior, 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 veintiuno, la ciudadana [REDACTED], autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por el apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"[...] "Se ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito presentado en la oficialía de partes de este H. Instituto el veintiséis de febrero de dos mil veinte; ahora bien respecto del documento requerido en el apartado B de alcance de la orden de visita de verificación consistente en la constancia de alineamiento y número oficial me permito señalar que este no es un documento indispensable para el legal funcionamiento de un establecimiento mercantil toda vez que tiene por objeto únicamente delimitar la colindancia de un inmueble determinado con respecto a la vía pública y al número oficial que le corresponde no obstante mi representada exhibió acuse del trámite de solicitud de expedición de constancia de alineamiento y número oficial con folio OB/0345/2020 mismo que a la fecha no hemos tenido contestación alguna" siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic). -----

En ese sentido, al ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto de fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, es de referir que ya fue señalado en párrafos que anteceden, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto. -----

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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha doce de febrero de dos mil veinte. -----

Ahora bien, como fue señalado la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó de manera medular un establecimiento denominado "HOTEL Y VILLAS DEL SUR", ubicado en planta baja y dos niveles superiores, con el aprovechamiento de "Hotel y Motel", en una superficie de 1,044 m² (mil cuarenta y cuatro metros cuadrados). -----

Por lo anterior, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado el diez de agosto de dos mil diez, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, al predio de referencia le aplica la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), en donde si bien el aprovechamiento de "Hotel y Motel" se





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2020

encuentra prohibido, también es que durante la substanciación del presente procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, dentro de las cuales se desprende la copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio Ingreso 56872, folio TYD00305/2005, de fecha de expedición veintiuno de noviembre de dos mil cinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), del que se advierte que el uso de "Hotel" en una superficie de 1,045.00 (mil cuarenta y cinco metro cuadrados), en tres niveles se encuentra permitida, por lo que con el mismo convalida los derechos adquiridos, consecuentemente se pone de manifiesto que el visitado acreditó que la actividad realizada y superficie en que la desarrolla, se encuentran permitidas, ya que es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional para Coyoacán, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable al inmueble verificado, vigentes. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con Folio Ingreso 56872, Folio TYD00305/2005, de fecha de expedición veintiuno de noviembre de dos mil cinco, así como también observa los niveles y superficies permitidos en las que desarrolla dicha actividad, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

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, 48 y 51 fracción I 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. -----

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2020

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad y superficie en la que se desarrolla observadas en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble.

CUARTO.- 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, se hace del conocimiento del interesado que 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.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] //o [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en avenida [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED]

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, en términos del artículo 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicite se habiliten días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 15



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2020

de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento en cita, conforme a su artículo 7. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste. -----

ELABORÓ:
MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ:
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ