



as

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1/2022

En la Ciudad de México, a veinticuatro de febrero de dos mil veintidós.-----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Francisco Sosa número veintiséis (26), colonia Barrio de Santa Catarina, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil diez (04010), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El tres de enero de dos mil veintidós, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble visitado, la cual fue ejecutada el cinco del mismo mes y año, por la servidora pública Elsy Nallely Velázquez González, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados.-----

2.- El siete de enero de dos mil veintidós, se recibió en la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/037/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, mediante el cual remitió constancias originales que integran el expediente INVEACDMX/OV/DU/1/2022. -----

3.- El diecinueve de enero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como apoderada legal de la persona moral [REDACTED] presunta interesada en el presente procedimiento, 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 materia de este asunto, al cual le recayó proveído de fecha veinticuatro de enero de dos mil veintidós, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas la pruebas enlistadas y se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley. -----

4.- El diez de febrero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la presencia de la ciudadana [REDACTED], autorizada por la ciudadana [REDACTED] a quien se le reconoció la personalidad de apoderada legal de la persona moral [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, teniéndose por formulados alegatos y 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 visita de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1/2022

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, 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, 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 Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiocho de enero de mil novecientos noventa y cinco, y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, mismo que fue publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, en fecha diez de agosto de dos mil diez; así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, por lo que se resuelve en apego 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.

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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1/2022

ME PRESENTE EN EL INMUEBLE MOTIVO DE ESTA DILIGENCIA POR ASI CONSTATARLO CON EL NUMERO OFICIAL VISIBLE, Y CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASI TAMBIÉN QUE LA C. VISITADA LO DA POR CIERTO. AL INTERIOR SE OBSERVA UN ÁREA LIBRE Y TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS, DONDE SE APRECIAN MUEBLES PROPIOS DE OFICINA, COMEDOR Y LA DENOMINACIÓN "SAVE THE CHILDREN", AL MOMENTO NO SE ENCUENTRAN PERSONAL LABORANDO, NI TAMPOCO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN EN PROCESO NI TRABAJADORES DE CONSTRUCCIÓN NI MATERIAL NI MAQUINARIA EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE OFICINAS, AL MOMENTO NO SE OBSERVAN EN FUNCIONAMIENTO 2. SE OBSERVAN PB Y UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 1400M2 (MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR PORQUE NO SE EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO C) AREA LIBRE ES DE 884M2 (OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 506 M2 (QUINIENTOS SEIS METROS CUADRADOS) E) ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 6.80 M (SEIS PUNTO OCHENTA METROS) F) SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 893M2 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS) G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3.40M (TRES PUNTO CUARENTA METROS) H) N8 HAY SOTANOS I) NO HAY SEMISOTANO J) NO HAY CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA K) SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO ES DE 150M2 (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) Y SEPARACIÓN EXISTENTE HACIA PREDIOS COLINDANTES, NO SE OBSERVA I) NO SE OBSERVA RESTRICCIONES DEL INMUEBLE CON PREDIOS COLINDANTES, 4. LAS ENTRECALLE SON REFORMA Y TRES CRUCES Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA ES DE 66 METROS (SESENTA YSEIS METROS) 5. EL FRENTE DEL INMUEBLE MIDE 25 M (VEINTICINCO METROS) 6 AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL INMUEBLE LOS INCISOS A, B, C, D NO EXHIBEN.

De la descripción anterior, de manera medular se desprende que la persona especializada en funciones de verificación señaló que se trata de un inmueble constituido de tres cuerpos constructivos, en cuyo interior advirtió enseres de oficina, comedor y la denominación "Save the children", sin que advirtiera ningún tipo de construcción en proceso ni trabajadores, así como material o maquinaria; señalando el aprovechamiento de oficinas sin encontrarse en funcionamiento.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita que no fue exhibida documentación alguna.

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.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1/2022

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el diecinueve de enero del año corriente, ocurno 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, mismo del que se desprende la manifestación de la persona visitada de que en el inmueble objeto del presente procedimiento no se está realizando ningún tipo de obra y que se ha pretendido ocupar para el uso de oficinas desde el año dos mil veinte; sin embargo por la emergencia sanitaria de la pandemia originada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), no lo han podido realizar.-----

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], autorizada por la ciudadana [REDACTED], a quien se le reconoció la personalidad de apoderada legal de la persona moral [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, quien en uso de la voz, en la etapa de alegatos ratificó lo manifestado en el escrito de observaciones.-----

III.- Ahora bien, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación señaló que al momento de la visita observó que en el inmueble objeto del presente procedimiento no se realizaba ningún tipo de construcción, ni apreció la presencia de trabajadores, así como material o maquinaria; y únicamente advirtió el aprovechamiento de "Oficinas" sin encontrarse en funcionamiento, es de señalar que esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiocho de enero de mil novecientos noventa y cinco, y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, en fecha diez de agosto de dos mil diez; así como a las demás normas aplicables en materia de desarrollo urbano.-----

No obstante lo anterior, no pasa desapercibida la manifestación de la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, respecto de que es su pretensión realizar el aprovechamiento de "Oficinas", por lo que esta autoridad procede al estudio del Programa Parcial aplicable a efecto de verificar si el citado aprovechamiento se encuentra permitido para el inmueble que nos ocupa.-----

En ese sentido del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán el cual se encuentra publicado y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación **HU/7.50** (Habitacional unifamiliar, siete punto cincuenta metros de altura permitidos).-----

Ahora bien, para determinar si el aprovechamiento de "Oficinas", se encuentra permitido en la zonificación **HU** (Habitacional unifamiliar), esta autoridad procedió a consultar la "Tabla de Usos de Suelo" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, misma que se encuentra publicada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, de cuyo análisis se pudo advertir que el aprovechamiento para "oficinas", se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1/2022

encuentra **prohibido**; como se muestra en la siguiente imagen: -----

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN COYOACÁN DEL DISTRITO FEDERAL

Cuadro 22. Tabla de Usos del Suelo del PPDU Centro Histórico de Coyoacán

TABLA DE USOS DEL SUELO DE LA ZEDEC CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN			Alturas sobre nivel de banqueta					
			Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar 7.50 m	Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar 7.50 m	Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o concreto 7.50 m	Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o concreto y/u oficina 9.00 m	Áreas Verdes y Espacios Abiertos	
USO PERMITIDO								
USO PROHIBIDO X								
CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO								
Servicios	Uso Habitacional	Unifamiliar					X	
		Plurifamiliar					X	
	Administración	Sucursales Bancarias		X	X	X		X
		Casas de cambio, Agencia de viajes, Agencias de publicidad y diseño y Oficinas		X	X	X		X
Tiendas de Productos Básicos y Especialidades	de	Abarrotes, Productos alimenticios sin preparar, Expendios de pan, Tortillería hasta 200 m ² , Regalos exclusivos, Boutique de ropa exclusiva, Plantas de ornato, Florerías, Artesanías finas, Boutiques de telas finas, Joyerías y Relojerías, Arts. de oro y plata, Marcos, Librerías, Arts. de piel, Antigüedades hasta 200.00 m ²	X	X			X	
	de	Farmacias, Salas de belleza, Peluquerías, Sastrerías, Laboratorios fotográficos, Reparación de arts. domésticos en general hasta 200.00 m ²	X	X			X	
Servicios	Centros de Salud	Consultorios médicos, Análisis clínicos, Radiografías hasta 150.00 m ²	X	X	X		X	
	Exhibiciones	Galerías de arte, Museos	X	X	X		X	
	Centros de Información	Bibliotecas y/o Hemerotecas, Archivos o Centros procesadores de información hasta 500.00 m ²	X	X	X		X	
	Transportes Terrestres	Estacionamientos públicos y privados de automóviles	X	X			X	
	Comunicaciones	Agencias de correos, Telégrafos y Mensajería	X	X	X		X	
	Espacios Abiertos	Parques y Jardines					X	

Derivado de lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral [REDACTED] que para el caso de desarrollar alguna actividad o realizar alguna intervención, las ejerza en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiocho de enero de mil novecientos noventa y cinco, y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal --

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, 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 ubicado en calle Francisco Sosa número veintiséis (26), colonia Barrio de Santa Catarina, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil diez (04010), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento; y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14, apartado A, fracción I, de la Ley



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1/2022

del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

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 se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.-----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada 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 la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, a través de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED], o a través de la ciudadana [REDACTED], persona autorizada para tales efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED].-----

[Handwritten signature]



98



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1/2022

_____, Ciudad de México.-----

SEXO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar** 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, y una vez que cause estado, 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 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. EDUARDO ALLEGAS HERNÁNDEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO