



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/615/2023

En la Ciudad de México, a cuatro de septiembre de dos mil veintitrés. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada de Tlalpan, número 911 (novecientos once), colonia Josefa Ortiz de Domínguez también conocida como "Niños Héroes", demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03430 (cero tres mil cuatrocientos treinta), Ciudad de México, con denominación "Hotel Condesa"; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El día diez de julio de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el once del mismo mes y año, por la servidora pública Azucena Hernández Zúñiga, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asimismo por auto del once de julio de dos mil veintitrés, dictado por la Directora Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, se determinó procedente la imposición de la medida cautelar consistente en suspensión temporal total de actividades del establecimiento verificado, consecuentemente en cumplimiento al proveído de trato, se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, en la misma data; constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el trece de julio de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4286/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha trece de julio de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', por medio del 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 que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha dos de agosto del mismo año, en el que se tuvo por acreditada la personalidad del promovente y el interés de su representada en el presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones, 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.- Mediante interlocutoria de fecha once de agosto de dos mil veintitrés, se atendió la solicitud del promovente, referente al levantamiento de la medida cautelar y seguridad consistentes en la suspensión temporal de actividades impuestas al establecimiento visitado, a través de la cual se determinó procedente el levantamiento de dicha medida cautelar que imperaba en el establecimiento de mérito, con denominación "Hotel Condesa"; por lo que en ese mismo acto se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa perteneciente a este Instituto, llevar a cabo su notificación y ejecución. -----

4.- El veintiuno de agosto de dos mil veintitrés, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada '[REDACTED]' titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/615/2023

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y Transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones 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, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 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, 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 de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha seis de mayo de dos mil cinco, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, 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 Administrativo de la Ciudad de México.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, 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, 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/615/2023

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y DARLO POR CORRECTO EL VISITADO, SOLICITANDO LA PRESENCIA DE [REDACTED] EN SU CARACTER DE PERSONA MORAL INTRESADA, POR CONDUCTO DEL C. [REDACTED] Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] PERMITIENDO EL ACCESO DE MANERA VOLUNTARIA Y RECIBIENDO EN PROPIA MANO, ORDEN DE VISITA Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA VISITA SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE, ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "HOTEL CONDESA" CONSTITUIDO EN UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES (3) NIVELES DE FACHADA GRIS CON PIEDRA NATURAL Y LETRERO DENOMINATIVO., CUENTA CON ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR SOBRE CALZADA DE TLALPAN, ASI COMO, UN ACCESO VEHICULAR, EN LA PARTE POSTERIOR SOBRE LA CALLE DE FRANCISCO MARQUEZ, EN PLANTA BAJA SE OBSERVA EL AREA DE RECEPCION Y EL AREA DE ESTACIONAMIENTO EN LA PARTE POSTERIOR, CON UN AREA TECHADO Y UN AREA SIN TECHAR, EN EL ESTACIONAMIENTO CUENTA CON UNA BODEGA CON TAPANCO PARA BEBIDAS (AGUA, REFRESCOS, CERVEZAS), AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO DE IGUAL FORMA EN PLANTA BAJA CUENTA CON UN SANITARIO, UNA BODEGA PARA BLANCOS Y OTRA BODEGA CON LOCKERS PARA USO DEL PERSONAL., UNA BODEGA MAS PARA LOS SISTEMAS DE CAMARAS DE VIDEOVIGILANCIA., EN PRIMER, SEGUNDO Y TERCER NIVEL, CUENTA CON HABITACIONES, EN LAS QUE SE OBSERVAN CAMA, TELEVISION, SANITARIOS CON REGADERA, UNA MESA Y DOS SILLAS, EN LAS HABITACIONES SE OBSERVA REGLAMENTOS INTERNO, LETRERO DE QUE HACER EN CASO DE SISMOS E INCENDIOS Y CROQUIS, SIENDO VEINTIUN (21) HABITACIONES TANTO EN TERCER NIVEL COMO EN SEGUNDO NIVEL Y DIECIOCHO (18) EN PRIMER NIVEL, EN EL AREA DE AZOTEA CUENTA UN AREA DE TENDIDO DE ROPA CON ESTRUCTURA DE POSTES METALICOS CON TECHUMBRE DE LAMINA ACANALADA Y UN CUARTO DE CALENTADORES CON LAS CALDERAS, Y SOBRE ESTE SE OBSERVAN EL DEPOSITO DE AGUA Y CHIMENEAS, ESTAS ULTIMAS SON OCUPADAS COMO INSTALACIONES PROPIAS DEL ESTABLECIMIENTO 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE "HOTEL", CON CALENTADORES EN AZOTEA Y ESTACIONAMIENTO PROPIO DEL ESTABLECIMIENTO UBICADO EN PLANTA BAJA. 3.- EL NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO (4). 4.- EL NUMERO DE HABITACIONES ES DE SESENTA, DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA DIECIOCHO (18) EN PRIMER NIVEL, VEINTIUNO (21) EN SEGUNDO NIVEL, VEINTIUNO (21) EN TERCER NIVEL. 5.- EN SU CASO EL NUMERO DE SOTANOS, NO SE OBSERVAN SOTANOS 6.- EN SU CASO SI EXISTE SEMISOTANOS Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 7.- EN SU CASO SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL BANQUETA, NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETAS.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DOS MIL CIENTO DOCE PUNTO CUARENTA Y CUATRO (2112.44) METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCION TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y SIETE (13387.67) METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y CINCO (497.45) METROS CUADRADOS, D) SUPERFICIE DE DESPLANTE MIL SEISCIENTOSCATORCE PUNTO OCHENTA Y OCHO (1614.88) METROS CUADRADOS, E) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR TRECE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO DOCE (13885.12) METROS CUADRADOS, F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE APARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA VEINTE PUNTO QUINCE (20.15) METROS LINEALES CONSIDERANDO LAS INSTALACIONES EN AZOTEA 9.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE ENCUENTRA EL INMUEBLE, SE UBICA ENTRE NIÑOS HEROES DE CHAPULTEPEC Y GUIPUZCOA SIENDO ESTA ULTIMA LA ESQUINA MAS CERCANA A CUARENTA (40) METROS LINEALES. 10.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTES, SIENDO VEINTICUATRO PUNTO TREINTA VEINTICUATRO PUNTO VEINTISIETE (24.27) METROS LINEALES SOBRE CALZADA DE TLALPAN, Y (24.27) SOBRE CALLE FRANCISCO MARQUEZ EN CUANTO A LA DOCUMENTACION SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: A.- EXHIBE CONSTANCIA DE CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN SU MODALIDAD DIGITAL DESCRITA EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS B.- LICENCIA AMBIENTAL UNICA PARA LA CIUDAD DE MEXICO (LAU-CDMX) O ACTUALIZACION DE LA LICENCIA AMBIENTAL UNICA PARA LA CIUDAD DE MEXICO, O MANIFESTACION AMBIENTAL UNICA PARA LA CIUDAD DE MEXICO (MAU-CDMX) C.- EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL, DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS D.- NO EXHIBE AVISO VICENTE DE IMPACTO VECINAL, PARA LA OPERACION DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EXPEDIDA POR AUTORIDAD COMPETENTE

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, observó un inmueble constituido de 4 (cuatro) niveles, cuenta con acceso peatonal y vehicular, en planta baja se advierte recepción, estacionamiento, 4 (cuatro) bodegas: una con tapanco para bebidas, una para blancos, una con lockers para uso del personal, y otra para los sistemas de cámaras de video vigilancia, cuenta con 18 (dieciocho) habitaciones en el primer nivel, así como 21 (veintiuno) habitaciones en el segundo y tercer nivel, cada una de estas cuentan con cama, televisor, sanitario con regadera, mesa y 2 (dos) sillas, en la azotea se observa un área de tendido de ropa con estructura de postes metálicos con techumbre de lámina acanalada, y un cuarto de calentadores con calderas sobre este se encuentra el depósito de agua y chimeneas, señalando el aprovechamiento de "servicios de hospedaje-hotel", en una superficie al interior de 13,885.12 m² (trece mil ochocientos ochenta y cinco punto doce metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:

- 1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN ORIGINAL CON FECHA DEL TREINTA DE MARZO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, PARA EL DOMICILIO CALZADA 911 COLONIA JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ, BENITO JUAREZ, CON FOLIO 17910-151COGE23D, CON GIROS PERMITIDO DE HOTEL, MOTEL EN TODOS SUS NIVELES.
2. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTIOCHO DE ENERO DEL, VIGENCIA NO INDICA, PARA EL DOMICILIO MANZANA 203 LOTE 03 COLONIA JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ CON NUMERO OFICIAL ASIGNADO 911, ALCALDIA BENITO JUAREZ.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/615/2023

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el 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 lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas 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 observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el trece de julio de dos mil veintitrés, 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.-----

Manifestaciones que en lo particular 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 analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Por otra parte, en la audiencia celebrada el veintiuno de agosto de dos mil veintitrés, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento; señalando que mediante escrito de alegatos recibido en la oficialía de partes de este Instituto en la misma fecha, al cual se le asignó el número de folio 13986, ratificó el escrito de observaciones antes advertido, señaló nuevo domicilio para oír y recibir notificaciones, así como personas autorizadas en el presente procedimiento, en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en virtud de lo cual no existe manifestación de derecho respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que 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 ciertos salvo prueba en contrario; sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.--

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/615/2023

Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Original del Permiso de Impacto Vecinal, de fecha veinticinco de julio de dos mil veintidós, con número de folio BJ2011-06-10IAV-00009027, emitido por el Director de Gobierno, Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Alcaldía Benito Juárez, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----

2.- Impresión de la Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal, con número de folio BJAVREV2023-06-080000024374, clave del establecimiento BJ2011-06-10IAV-00009027, de fecha ocho de junio de dos mil veintitrés, para el establecimiento visitado, misma 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, toda vez que se trata de un documento registrado a través de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de obtener la revalidación del permiso correspondiente.-----

3.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 17910-151GOG23D, fecha de expedición treinta de marzo de dos mil veintitrés, para el inmueble de mérito, 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 cual se le otorga valor probatorio pleno.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, en la cual hizo constar que observó un establecimiento denominado "Hotel Condesa", con aprovechamiento de "servicios de hospedaje-hotel", en una superficie al interior de 13,885.12 m² (trece mil ochocientos ochenta y cinco punto doce metros cuadrados).-----

Resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa es un Certificado de Zonificación vigente, 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, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/615/2023

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 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 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.

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.

En tales condiciones, la persona visitada presentó la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 17910-151GOG23D, fecha de expedición treinta de marzo de dos mil veintitrés, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; en ese sentido, considerando que la visita de verificación se realizó antes de cumplir dicha temporalidad para requerir el pago respectivo, es evidente que el Certificado en cuestión se encuentra vigente, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Por consiguiente, de su análisis se advierte que al inmueble verificado le aplican las zonificaciones H/4/20/Z (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre, densidad Z), y HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, diez niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre, densidad Z), ésta última en virtud de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de Tlalpan, Z - A' de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Rio Churubusco; resultando que de la Tabla de Usos del Suelo permitidos consignada en dicho certificado se desprende que en la zonificación HM el aprovechamiento de "hotel" se encuentra PERMITIDO para el inmueble en donde se ubica el establecimiento visitado, como se desprende de la siguiente imagen ilustrativa:





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/615/2023

Uso Permitido: HM 10/20/Z

instituciones sin servicio de comedor, Servicios de alimentos y bebidas en general, Hoteles, moteles (permitidos en todos los niveles), Albergues, hostales y casas de huéspedes, Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, Agencias de correos, telégrafos y teléfonos, Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio, Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio, Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles, Sanitarios públicos, Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna, Centrales de

En consecuencia, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación el establecimiento con el giro de "servicios de hospedaje-hotel", cuya denominación es "Hotel Condesa", observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita de verificación, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: -----

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

(...)

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 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. -----

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio y análisis de los alegatos y de las pruebas restantes ofrecidas por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución. -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/615/2023

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 el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que el establecimiento con giro de “servicios de hospedaje-hotel”, con denominación “Hotel Condesa”, cuya titular es la persona moral denominada [REDACTED], al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Asimismo, 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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, y firma 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. Brenda Tepezotlián Aranda

Revisó:
Michael Ortega Ramírez