



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/913/2024

en una superficie de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), cuya denominación es [REDACTED], observaba 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 personalmente el contenido de la presente resolución el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México, con denominación "[REDACTED]". -----

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.- 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 por duplicado, el Licenciado [REDACTED], 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. Rubén Julián Rivera Montaña

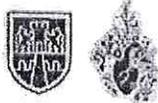
Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez

Carolina 132, colonia Noche Buena
Benito Juárez, 03720, Ciudad de México.
55 4737 7700

10/10



Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/009/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/913/2024

Así como, lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal. -----

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. -----

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

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio y análisis de las pruebas restantes ofrecidas por el ciudadano Julio Cesar Martínez Quintana, titular del establecimiento materia 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 se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

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

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

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

RESUELVE -----

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

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, acredita que al momento de la visita de verificación, el establecimiento con giro de [REDACTED]. -----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/913/2024

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

En este sentido, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio [REDACTED] con fecha de expedición cinco de julio de dos mil veinticuatro, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 15 BIS, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, del cual se desprende que dicha vigencia será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, por lo que el mismo se encuentra vigente al momento de la visita de verificación de fecha veintiséis de septiembre de dos mil veinticuatro.

Continuando con el análisis de dicho certificado, se advierte que al inmueble verificado le es aplicable la zonificación **Habitacional unifamiliar**, altura máxima de hasta 7.5 m (siete punto cinco metros lineales) y 35% (treinta y cinco por ciento) mínimo de área libre; con uso reconocido de "Otros consultorios del sector privado para el cuidado de la salud, en una superficie de 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados); en ese sentido, el aprovechamiento de "Centro Holístico consultorios para el cuidado de la salud", en una superficie de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), observado al momento de la visita de verificación, se encuentra **PERMITIDO** para su ejecución en el establecimiento visitado.

Precisado lo anterior, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación en el establecimiento con giro de "Centro Holístico consultorios para el cuidado de la salud", en una superficie de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), se observan 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/913/2024

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/913/2024

(...), demarcación territorial (...), código postal (...), para el giro de comercio al por menor en tiendas de artesanías, en una superficie de 240m² (doscientos cuarenta metros cuadrados); misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.

6.- Copia simple de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo, folio (...), con fecha de expedición doce de abril de mil novecientos noventa y cuatro, para el inmueble ubicado en calle (...), demarcación territorial (...), código postal (...), misma que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al que se le otorga valor de indicio.

7.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/SDC/2932/2024, de fecha siete de junio de dos mil veinticuatro, respecto del inmueble ubicado en calle (...), demarcación territorial (...), Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno.

8.- Original del escrito firmado por el ciudadano (...), de fecha veintiuno de junio de dos mil veinticuatro, dirigido al Certificador de la Dirección del Registro de Planes y Programas de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con anexo en copia simple del formato de pago con línea de captura número (...), mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a la ejecución del aprovechamiento de "Centro Holístico consultorios para el cuidado de la salud", en una superficie de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), en el establecimiento visitado.

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 15 Bis, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés señalan lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/913/2024

1.- Original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio [REDACTED], con fecha de expedición cinco de julio de dos mil veinticuatro, para el inmueble ubicado en calle [REDACTED] (s/n), planta alta, colonia Coyoacán, demarcación territorial Coyoacán, código postal [REDACTED], Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha veinte de agosto de dos mil veinticuatro, con número de folio [REDACTED], clave del establecimiento [REDACTED], para el establecimiento con denominación "[REDACTED]", ubicado en calle [REDACTED] planta alta, colonia [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED], código postal [REDACTED], para el giro de consultorios privados para el cuidado de la salud, en una superficie de 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados); misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de un establecimiento mercantil. -----

3.- Original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio [REDACTED], con fecha de expedición cinco de julio de dos mil veinticuatro, para el inmueble ubicado en [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED], código postal [REDACTED], Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha quince de agosto de dos mil veinticuatro, con número de folio [REDACTED], clave del establecimiento [REDACTED], para el establecimiento con denominación "[REDACTED]", ubicado en calle [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED], código postal [REDACTED], para el giro de cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares, en una superficie de 40m² (cuarenta metros cuadrados); misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de un establecimiento mercantil. -----

5.- Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto, de fecha veinte de agosto de dos mil veinticuatro, con número de folio [REDACTED], clave del establecimiento [REDACTED], para el establecimiento con denominación [REDACTED], ubicado en calle [REDACTED], número [REDACTED]. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/913/2024

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 si 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 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 día diez de octubre de dos mil veinticuatro, 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.

Análisis del cual se desprende que el promovente refiere 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 otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha seis de noviembre de dos mil veinticuatro, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, quien en uso de la voz ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones antes analizado; en virtud de lo cual no existe argumento de derecho diverso respecto del 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.

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, las cuales se valoran 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, así las cosas, se hace consistir en la siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/913/2024

UN NIVEL, NO OMITO MENCIONAR QUE EL CENTRO HOLÍSTICO ES UNO DE TRES ESTABLECIMIENTOS QUE COMPARTEN PREDIO, EL CUAL SE ENCUENTRA LIMITADO Y CADA UNO DE ELLOS CUENTA CON PROPIOS DOCUMENTOS, LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE ENFOCA A CENTRO HOLÍSTICO EL CUAL CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL EN DÓNDE SE ADVIERTEN EN PLANTA BAJA ÁREA DE OFICINA ÁREA DE SERVICIO SANITARIO ÁREA DE PATIO Y TEMAZCAL Y TRES CONSULTORIOS, EN EL PRIMER NIVEL SE ADVIERTEN 4 CONSULTORIOS PARA CUIDADOS DE LA SALUD 2.- APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CENTRO HOLÍSTICO CONSULTORIOS PARA EL CUIDADO DE LA SALUD 3.- APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR NO HAY APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE DESTINADA AL INTERIOR 150M2 CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DESTINADA AL EXTERIOR NO HAY APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR 5.- SE ENCUENTRA ENTRÉ LAS CALLES DE CALLEJON DE CHILPA Y PACIFICO SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A 0 METROS YA QUE HACE ESQUINARESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOSA,) SI EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIALC) SI EXHIBE PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS ?????- -----

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 planta baja y un nivel, siendo el Centro Holístico uno de tres establecimientos que comparten predio, el cual es el objeto del presente procedimiento y se encuentra limitado, observando al interior área de oficina, servicio sanitario, patio, temazcal y tres consultorios en planta baja, así como cuatro consultorios para cuidados de la salud en primer nivel; señalando el aprovechamiento de "██████████ para el cuidado de la salud", en una superficie de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, asentó en el acta de visita lo siguiente: -----

A.EXHIBE CONSTANCIA DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS , EN COPIA. SIMPLE, CON FECHA DEL DOCE DE ABRIL DEL , VIGENCIA PERMANENTE, NÚMERO ██████████ PARA EL DOMICILIO ██████████ DELEGACIÓN ██████████ USO DE SUEÑO ACREDITADO OFICINAS EN UNA SUPERFICIE DE 286.78 M2 . -----

B.NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . -----
C.EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, VIGENCIA PERMANENTE ██████████ PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON GIRO DE CONSULTORIOS PRIVADOS PARA EL CUIDADO DE LA SALUD CON DENOMINACIÓN ██████████ SUPERFICIE DE 160M2.- -----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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 Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el siguiente criterio: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/913/2024

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 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán", publicado en el Diario Oficial de la Federación el dieciocho de enero de mil novecientos noventa y 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 establecimiento 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, 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:

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE SEÑALA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL FACHADA COLOR AMARILLO CUENTA CON ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR PORTÓN CAFÉ DE MADERA, AL INGRESAR DE ADVIERTE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, NO OMITO MENCIONAR QUE EL CENTRO HOLÍSTICO ES UNO DE TRES ESTABLECIMIENTOS QUE COMPARTEN PREDIO, EL CUAL SE ENCUENTRA LIMITADO Y CADA UNO DE ELLOS CUENTA CON PROPIOS DOCUMENTOS. LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE ENFOCA A CENTRO HOLÍSTICO EL CUAL CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL EN DÓNDE SE ADVIERTEN EN PLANTA BAJA ÁREA DE OFICINA ÁREA DE SERVICIO SANITARIO ÁREA DE PATIO Y TEMAZCAL Y TRES CONSULTORIOS, EN EL PRIMER NIVEL SE ADVIERTEN 4 CONSULTORIOS PARA CUIDADOS DE LA SALUD RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL FACHADA COLOR AMARILLO CUENTA CON ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR PORTÓN CAFÉ DE MADERA, AL INGRESAR DE ADVIERTE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y

Carolina 132, colonia Noche Buena
Benito Juárez, 03720, Ciudad de México.
55 4737 7700

2/10



