



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/867/2019

En la Ciudad de México, tres de septiembre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Francisco Ortega, numero cuarenta y dos (42), Colonia Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, en esta Ciudad, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; en términos por lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con la fracción III del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: -----

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

1.- El veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/867/2019, misma que fue ejecutada el día treinta del mismo mes y año, por el C. Fermín Rojas Almazán, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, con número de credencial R0281, bajo el amparo del oficio de comisión número INVEACDMX/OFCOM/1642/2019 de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El treinta de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de similar fecha, la cual fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, el mismo día, mes y año.-----

1/5

3.- El seis de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [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 de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento con el carácter de titular del inmueble visitado, se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas y finalmente se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, esto es, a las once horas del veinte de agosto dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la incomparecencia del promovente.-----

4.- El seis de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED], mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, recayéndole acuerdo de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, a través del cual se acordó procedente el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades.-----

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

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

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para 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 incurridos 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo



segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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; 8 fracción VII, 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Coyoacán, 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 establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

2/5

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

1.-Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO DE FRANCISCO ORTEGA, NÚMERO 42, COLONIA COYOACÁN, ALCALDÍA COYOACÁN, MISMO QUE CONSTATO CONFORME A NOMENCLATURA DE LA CALLE Y NÚMERO OFICIAL, ASIMISMO QUE CORRESPONDE AL INMUEBLE DE LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN, DOMICILIO EN EL CUAL REQUIERO LA PRESENCIA DE LA C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, MEDIANTE PREVIA IDENTIFICACIÓN SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER ENCARGADO Y PERMITE EL ACCESO AL MISMO, LE INFORMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN, EN EL DOMICILIO OBSERVO INMUEBLE EN EL CUAL SE DESARROLLA EL GIRO DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, SIN TECHUMBRE, OBSERVANDO AL MOMENTO DIECISIETE VEHÍCULOS, NO SE OBSERVAN VALIZADO, CUENTA CON UNA CASETA QUE FUNGE COMO ÁREA DE CAJA, OFICINA Y EN EL MISMO SE ENCUENTRAN LOS TICKETS QUE SE LE ENTREGAN A LOS USUARIOS DEL ESTACIONAMIENTO PÚBLICO. RESPECTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN ASIENTO LO SIGUIENTE: 1. EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES EL DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO. 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR ES EL DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE TRESCIENTOS TRECE (313) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION ES UNO PUNTO OCHO (1.8) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE TRESCIENTOS ONCE PUNTO VEINTE (311.20) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE UNO PUNTO OCHO (1.8) METROS CUADRADOS. E) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE UNO PUNTO OCHO (1.8) METROS CUADRADOS. F) NO CUENTA CON SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL MEDIO DE BANQUETA. DEL APARTADO A. NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, CONFORME AL ARTÍCULO 158 FRACCIONES I, II Y III DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. IV. NO EXHIBE AVISO DE APERTURA. CONSTE.

De la descripción anterior, se advierte que el uso utilizado en el establecimiento visitado, es de "estacionamiento público", tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, 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.

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

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.
EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES



700-CVV-RE-07 EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/867/2019

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II, 373 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1.- Copia simple del Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo folio 54272-151ORRI16, de fecha de expedición de diecinueve de agosto de dos mil dieciséis.-----

2.- Aviso para el funcionamiento de establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, folio COAVAP2016-11-0100190419 clave de establecimiento CO2016-11-01AAVBA00190419, de fecha primero de noviembre de dos mil dieciséis.-----

Siendo importante mencionar, que la documental que establece los usos que pueden desarrollarse en el establecimiento visitado, es el Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo folio 54272-151ORRI16, de fecha de expedición de diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veinte de agosto de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2016-11-0100190419 clave de establecimiento CO2016-11-01AAVBA00190419, de fecha primero de noviembre de dos mil dieciséis, durante la vigencia del Certificado de referencia, que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

3/5

En ese sentido, del Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo folio 54272-151ORRI16, de fecha de expedición de diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, se desprende que al establecimiento le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, dentro de la cual no se encuentra permitido el uso de "estacionamiento público", no obstante, de dicho Certificado se advierte que al inmueble visitado le es aplicable la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, que forma parte del "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN COYOACÁN", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), tal como se advierte a continuación:-----

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HABITACIONAL UNIFAMILIAR:
 --Vivienda Unifamiliar, --Plazas, explanadas, jardines y parques

Nota: TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA, ESTARÁN PROHIBIDOS.

Agriario, le aplica la Norma de Ordenación Particular para incentivar los estacionamientos Públicos y/o Privados misma que forma parte del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán (G.O.D.F. 1º de Agosto de 2010) y que a lo largo dice: Con el fin de incentivar las cajeras de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, según su zonificación: A) (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación, y, sobre nivel de barda, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la utilización de los siguientes lineamientos:

Los estacionamientos se apoyarán en número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplica en su caso.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados en áreas con frente a las vialidades con zonificaciones HO, HM y E, no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano; sin embargo se deberá buscar el mejoramiento de la imagen e Infraestructura Urbana en la zona inmediata.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados, en el caso de Manifiestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento se deberán acreditar dentro del mismo predio donde se realice la obra.

Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar las cajeras de estacionamiento señaladas en la manifiestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento escolares, podrán ser de uso público, en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos.

En caso de los Avisos de Declaración de Apertura y solicitudes de licencia de Funcionamiento, el interesado podrá acreditar las cajeras de estacionamiento en un predio dentro o del uso, siempre y cuando no se encuentre a más de 300 metros de distancia del establecimiento y no se encuentren vialidades confinadas.

Condicionante:
 En los casos de obra nueva para los estacionamientos públicos y/o privados subterráneos establecidos en zonificación EA, se deberá garantizar que no se alteren las áreas superficiales o a nivel de barda destinadas a dichos usos.

De lo anterior, se advierte que la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, señala de manera textual lo que a continuación



se transcribe: "...Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banqueta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano..." (sic), en ese sentido, se hace evidente que al aplicarle al inmueble visitado la zonificación **Habitacional (H)**, y no encontrarse en Suelo de Conservación, el beneficio contemplado por la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, le autoriza al inmueble visitado, el aprovechamiento del uso de "estacionamiento público", consecuentemente el uso utilizado en el establecimiento visitado se encuentra permitido para el mismo, en términos de la Norma de Ordenación Particular aplicable, señalada en el Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo folio 54272-151ORRI16, de fecha de expedición de diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, antes mencionado.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo folio 54272-151ORRI16, de fecha de expedición de diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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".

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".

"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.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.

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.- Por lo que hace al uso desarrollado en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el C. [REDACTED], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, 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.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/867/2019

recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED].-----

SEXTO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/867/2019, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió la Lic. Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

MAZR/DVDC/KRRG

