



En la Ciudad de México, a dieciséis de mayo de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Moctezuma, numero 115 (ciento quince), Colonia Del Carmen, Demarcación Territorial Coyoacán, en esta Ciudad, atento a los siguientes:-----

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

1.- El primero de abril de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al proemio identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/333/2019, misma que fue ejecutada el día dos del mismo mes y año, por la C. Mónica Delgadillo Loranca, personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El dos de abril 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 misma fecha, la cual fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, en similar fecha.-----

3.- En fecha tres de abril 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 las 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 ocho de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las once horas del dos de mayo de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----

1/5

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

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

**PRIMERO.-** La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII 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 Demarcación Territorial **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 que todo acto de autoridad requiere 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.-----

**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, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:-----

I.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN COYOACAN, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DOCE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO OB/1709/2012, OFICINA 0890, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA, MOCTEZUMA 115, COLONIA DEL CARMEN, DELEGACIÓN COYOACAN.-----

II.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, CON FOLIO NÚMERO 92836-151ORR114, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON ZONIFICACION HABITACIONAL UNIFAMILIAR, 7.5 METROS DE ALTURA MÁXIMA, INDICANDO "NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA INCENTR LOD ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y/O PRIVADOS QUE FORMA PARTE DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN COYOACAN".-----

Cabe destacar que por lo que hace a dichas documentales, únicamente se tomará en cuenta para emitir la presente determinación la marcada con el número II toda vez que dicha documental es la ídnea para acreditar el objeto y alcance de la orden de vista de verificación, tal y como se señalara en párrafos posteriores. -----

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:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----  
CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO UBICADO EN LA CALLE DE MOCTEZUMA NÚMERO 115, COLONIA DEL CARMEN, ALCALDÍA COYOACAN CODIGO POSTAL 04100, TAL COMO LO INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA, EL CUAL CUENTA CON FACHADA COLOR BLANCO CON AZUL Y DOS ACCESOS POR PUERTAS CORREDIZAS EN AMBOS, EN EL DOMICILIO OBSERVO QUE NO HAY CUERPO CONSTRUCTIVO ALGUNO, ÚNICAMENTE SE OBSERVA UNA PARTE CON TECHUMBRE DE LAMINA METÁLICA ACANALADA, AL MOMENTO ADVIERTO EN LA FACHADA, ASÍ COMO AL INTERIOR TARIFAS Y HORARIOS DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO SIENDO AL MOMENTO EL USO QUE SE ADVIERTE SE LE DA AL INMUEBLE. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE ADVIERTE LO SIGUIENTE :1. EL USO Y APROVECHAMIENTO QUE SE OBSERVA EN EL MOMENTO EN EL INMUEBLE ES DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.2. NO SE ADVIERTE NINGÚN CUERPO CONSTRUCTIVO EN EL INMUEBLE AL MOMENTO. 3. LA ACTIVIDAD QUE SE OBSERVA AL MOMENTO EN EL INMUEBLE ES DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO. 4. LAS MEDICIONES OBTENIDAS SON LAS SIGUIENTES :A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 1046.80 (MIL CUARENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA) METROS CUADRADOS B) NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN CON LOSAS TODA VEZ QUE EL INMUEBLE SE ADVIERTE ES ÁREA LIBRE EN SU TOTALIDAD, NO OMITO MENCIONAR QUE LA TECHUMBRE SEMI FIJA ANTES MENCIONADA OCUPA UNA SUPERFICIE DE 25 (VEINTICINCO) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 1021.80 (MIL VEINTIUNO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS)D) NO HAY SUPERFICIE DE DESPLANTE TODA VEZ QUE NO HAY CUERPO CONSTRUCTIVO ALGUNO AL MOMENTO. E) AL MOMENTO EL TOTAL DEL INMUEBLE ES ÁREA LIBRE CON EXCEPCIÓN DE LA TECHUMBRE SEMI FIJA ANTES MENCIONADA F) NO HAY CUERPO CONSTRUCTIVO ALGUNO CON LOSA AL MOMENTO. G) NO HAY CUERPO CONSTRUCTIVO ALGUNO AL MOMENTO SOBRE NIVEL DE BANQUETA.H) NO HAY CONSTRUCCIÓN ALGUNA BAJO NIVEL DE BANQUETA. A) EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE. B) EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITA EN APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado es de "ESTACIONAMIENTO PÚBLICO", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación.-----





Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 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, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

*"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."*-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental que en su caso pudiera acreditar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 92836-151ORR14, de fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil catorce**, y si bien es cierto, el mismo no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, no obstante lo anterior, de las constancias que obran agredas a autos se desprende que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de las constancias que obran en autos se advierte el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, Folio: COAVAP2014-12-0500130968, de fecha cuatro de diciembre de dos mil catorce, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

3/5

Ahora bien, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 92836-151ORR14, de fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil catorce**, 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 DEL DISTRITO FEDERAL"**, 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.**

Asimismo, se aplica 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 DE LA DELEGACIÓN COYOACÁN"** (G. O. D. F., 10 de agosto de 2010), la cual a la letra señala: -----

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 EA (Áreas de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banqueta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:

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

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados en predios 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 a la zona inmediata.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados, en el caso de Manifestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento se deberán acreditar dentro del mismo predio donde se ejecute la obra. Los vehículos de visitantes y del personal que ocurre o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público, en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del 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 los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 metros de distancia del establecimiento y no se atraviesen 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 alienen las áreas superficiales o a nivel de banqueta 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 suelo de "ESTACIONAMIENTO PÚBLICO", consecuentemente el uso de suelo 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, con número de folio 92836-151ORRI14, de fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil catorce**, 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 **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 92836-151ORRI14, de fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil catorce**, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la 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 establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

4/5

*"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 virtud de lo anterior, la **SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto, por lo que se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades.

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 declara 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 de suelo observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el C. [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de esta autoridad, para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble, lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** En virtud de lo anterior, la **SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto, por lo que se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades.-----

**QUINTO.-** 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 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.-----

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, y/o a los CC. [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad.-----

5/5

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/333/2019, 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.-----

**NOVENO.- CÚMPLASE** -----

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

LFS PAGV ✓



