



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/545/2019

En la Ciudad de México, diez de enero de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Moctezuma número 110 (ciento diez), Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04100 en esta Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- El veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/545/2019, misma que fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por la C. Nohemí Lozano Gómez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El primero de noviembre 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 seis de noviembre 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 ley, siendo el día diez de diciembre de dos mil diecinueve, diligencia en la cual se desahogaron las pruebas presentadas y se formularon alegatos de manera verbal, turnándose el expediente a fase de resolución. -----

1/5

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

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

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación “A” 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 sección primera, 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

**"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/545/2019**

de visita de verificación instrumentada en el inmueble 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.-----

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.-----

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-----

"... EXHIBE COPIA SIMPLE DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO CON FOLIO 92839-151ORRI14, FECHA DE EXPEDICIÓN 28 DE NOVIEMBRE DE 2014, PARA EL DOMICILIO DE MOCTEZUMA NÚMERO 110 COLONIA DEL CARMEN, COYOACÁN, EN UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 525.00 M². USOS DEL SUELO PERMITIDOS HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON ÁREAS DE ACTUACIÓN NORMA 4, ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, SE OBSERVA SELLO DE CERTIFICACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA. EXHIBE IMPRESIÓN ELECTRÓNICA PARA EL AVISO DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, FOLIO COAVAP2014-12-0500130990, CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO CO2014-12-05AAVBA00130990, DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, CON GIRO MERCANTIL DE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y PENSIONES - ESTACIONAMIENTO EN UNA SUPERFICIE DE 1050 M², CON UNA VIGENCIA PERMANENTE" (Sic)

2/5

Documentales que además de ser exhibidas al momento de la visita de verificación fueron presentadas como pruebas durante la substanciación, documentales de las cuales esta autoridad se pronunciará en párrafos subsecuentes. -----

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:-----

"...SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON FACHADA COLOR BLANCO CON AZUL, CASETA PARA ATENCIÓN A CLIENTES, SE ADVIERTEN DOS ACCESOS VEHICULARES, AL INTERIOR SE OBSERVA CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO, SE ADVIERTE UN ÁREA DE SANITARIO, DE ACUERDO CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES PUNTOS 1) SE OBSERVA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, 2) NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, 3) EL ESTABLECIMIENTO CUENTA SOLO CON UN SANITARIO Y CASETA, EL RESTO DEL INMUEBLE SE ADVIERTE A CIELO ABIERTO, 4) NO HAY VIVIENDAS AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO, 5) NO CUENTA CON VIVIENDAS EL ESTABLECIMIENTO DE MÉRITO, 6) LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 554.00 M² (QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 554.00 M² (QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE CUATRO METROS CUADRADOS, D) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBE 554.00 M² (QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), E) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CUATRO METROS CUADRADOS, F) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 2.50 M (DOS PUNTO CINCUENTA), G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO METROS CUADRADOS..." (Sic)

De la descripción anterior, se advierte que la actividad desarrollada en el inmueble visitado es de estacionamiento público, en una superficie de 554 m² (quinientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), 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. -----



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/545/2019

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las documentales presentadas al momento de la visita de verificación así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II 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.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2014-12-0500130990, de fecha cuatro de diciembre de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado.-----
- 2.- Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil catorce, folio 92839-151ORRI14, relativo al inmueble visitado.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que la documental que fue exhibida durante la sustanciación del presente procedimiento que puede considerarse porque establece las actividades que pueden desarrollarse en el inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil catorce, folio 92839-151ORRI14, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintinueve de noviembre de dos mil quince, 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 COAVAP2014-12-0500130990, de fecha cuatro de diciembre de dos mil catorce, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

3/5

En ese sentido, del estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil catorce, folio 92839-151ORRI14, se desprende que al inmueble le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, dentro de la cual no se encuentra permitida la actividad 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.

Asimismo, se 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 (C.O.D.F. 17 de Agosto de 2010) y que a la letra dice: Con el fin de incentivar las 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 Sitio de Conservación, y, sobre nivel de barqueta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apearse a la señalación 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 a 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 zonas con límites a las vialidades con zonificaciones HD, HM y E, no se requiere de la presentación del Estudio de Impacto Urbano; sin embargo se deberá buscar el mejoramiento de la lengua 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 ejecuta la obra. Los vehículos de valiente y del personal que ocupe o labore en actividades con uso comercial y/o de servicio, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acotados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieren 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 de uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 metros de distancia del establecimiento y no se ubiquen 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 barqueta 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



**“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/545/2019**

zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banquetas, 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 de la actividad de estacionamiento público, consecuentemente la actividad desarrollada en el inmueble visitado se encuentra permitida para el mismo, en términos de la Norma de Ordenación Particular aplicable, señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil catorce, folio 92839-151ORRI14, 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, de fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil catorce, folio 92839-151ORRI14, 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 a la actividad desarrollada en el inmueble 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, dejando a salvo a la facultad dada a 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.- 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



**"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/545/2019**

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, y/o a los CC [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] por ser el señalado para tales efectos.-----

SEXTO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/545/2019, 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 Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

MAZR/LFSC
