



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

En la Ciudad de México, dieciocho de junio de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Camino Real a Toluca, manzana siete (7), lote treinta y cuatro (34), colonia Bosque, demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] con denominación "TACOS JOSHUA", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS -----

1.- El veintidós de abril de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veinticuatro del mismo mes y año por Raúl Miranda Ojeda, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2297/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha nueve de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; ocurso, al que le recayó proveído de fecha catorce del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por reconocido el interés del promovente, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a la persona indicada, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día cuatro de junio de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México por el ciudadano [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, asimismo, se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las persona visitada; 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV 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, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, 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 inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a 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 actuaciones 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 administrativa, 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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS**: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE MÉRITO Y POR COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL Y FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN, SOY ATENDIDO POR EL VISITADO, EN SU CARÁCTER DE PERSONA INTERESADA, EL CUAL ME BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA Y ME PERMITE LA LIBRE ENTRADA. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES, FACHADA DE COLOR NARANJA EN PLANTA BAJA, EN LOS NIVELES SUPERIORES ES DE COLOR BEIGE, EN PLANTA BAJA Y AL FRENTE DEL INMUEBLE OBSERVO UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS "TAQUERÍA", EN DÓNDE AL INTERIOR SE OBSERVA DOS PLANCHAS PARA PREPARAR ALIMENTOS, DOS PARRILLAS DE GAS, UN REFRIGERADOR QUE CONTIENE REFRESCOS Y AGUAS DE SABOR, AL FRENTE DEL INMUEBLE SOBRE EL ÁREA DE BANQUETA OBSERVO UNA TECHUMBRE DE LÁMINA ACRÍLICA CON ESTRUCTURA METÁLICA FUA LA CUAL CUBRE EL FRENTE DE LA BANQUETA DE LA FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE, ASÍ MISMO OBSERVO QUE EN LA PARTE MEDIA DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA UN ACCESO QUEDA A LA VIVIENDA A LA CUAL NO TENGO ACCESO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y HABITACIONAL. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR, OBSERVO TRES TRONCOS TIPO BANCOS Y UNA MESA QUE CONTIENE SALSAS, ASÍ MISMO SE OBSERVA COMENSALES DE PIE CONSUMIENDO TACOS. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 21 M2 (VEINTIUN METROS CUADRADOS) Y SÚPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO EXTERIOR ES 13 M2 (TRECE METROS CUADRADOS). 5. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE ANADE Y AVENIDA JARDÍN, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA CALLE MAS CERCANA, A UNA DISTANCIA DE 15 M (QUINCE METROS LINEALES), RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN: INCISO A Y C, DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS Y B, AL MOMENTO EL VISITADO NO EXHIBE DOCUMENTO.-----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un establecimiento ubicado en la planta baja de un inmueble constituido de tres niveles, con giro de venta de alimentos preparados "taquería", en cuyo interior pudo advertir dos planchas para preparar alimentos, dos parrillas de gas, un refrigerador con refrescos y aguas de sabor, lo anterior en una superficie de aprovechamiento de veintiún metros cuadrados (21 m²) al interior y trece metros cuadrados (13 m²) al exterior, mediciones obtenidas empleando telémetro láser digital marca Bosch modelo GLM150. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fue exhibido el siguiente documento: -----

3.EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTITRÉS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE, VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO AOAVAP2015-09-2300154870, PARA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO " TACOS JOSHUA", EN UNA SUPERFICIE DE VEINTIUN METROS CUADRADOS, CON GIRO MERCANTIL, TAQUERÍAS FONDAS Y VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS .-----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica. -----

Así las cosas, relativo a la documental exhibida al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fue presentada durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el día nueve de mayo 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. -----

Al respecto, es conveniente precisar que por cuestión de método, las manifestaciones hechas valer por la interesada se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la parte interesada refiere que la orden de visita es totalmente incongruente, lo que lo deja en incertidumbre e inseguridad jurídica, toda vez que a su dicho no es preciso ni conciso el objeto de la verificación. -----

Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de imprecisiones en el objeto de la orden de visita de verificación; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Finalmente, de los argumentos restantes se advierte que estos se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otro lado, del estudio a los alegatos formulados de manera escrita el día de la audiencia de fecha cuatro de junio de dos mil veinticuatro, se advierte que la persona visitada reiteró lo manifestado en su escrito de observaciones; por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando con la calificación del presente procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 63402-151AVEN15, con fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil quince, 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 Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo Digital, folio 26294-151OLJA24D, con fecha de expedición uno de mayo de dos mil veinticuatro, para el inmueble visitado, 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. -----
3. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOAVAP2015-09-2300154870, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil quince, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado mediante la plataforma informática que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso a la Alcaldía Álvaro Obregón del inicio de actividades de un establecimiento con giro de taquería, fondas, venta de alimentos para llevar, en una superficie de veintiún metros cuadrados (21 m²). -----
4. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOAVAP2024-05-060000057985, de fecha seis de mayo de dos mil veinticuatro, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado mediante la plataforma informática que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso a la Alcaldía Álvaro Obregón del inicio de actividades de un establecimiento con giro de restaurante con servicio de preparación de tacos y tortas, especificado como; tacos de bistec, arrachera, pollo, longaniza, chistorra, chorizo argentino, chuleta, costilla, cecina enchilada y natural, picaña, refrescos y aguas frescas. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

5. Dos imágenes fotográficas, mismas que se valoran en términos de los artículos 373, 402 y 1072 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales privadas cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----
6. Impresión de la Solicitud de cese de actividades de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Zonal o Aviso de suspensión temporal o cese definitivo de actividades de establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto o Impacto Vecinal, folio AOAVAI2024-05-030000057829, de fecha tres de mayo de dos mil veinticuatro, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado mediante la plataforma informática que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó para el giro de restaurante con servicio de preparación de tacos y tortas, en una superficie de veintiún metros cuadrados (21 m²). -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativos a la ejecución del aprovechamiento de "taquería", en una superficie de veintiún metros cuadrados (21 m²). -----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado 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; 21 párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

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

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

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. -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

En este sentido, la persona visitada presentó el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 63402-151AVEN15, de cuyo contenido se advierte que se hizo constar en un ámbito temporal de validez lo que los programas vigentes disponen en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su emisión), mismo que en su parte de interés señalaba lo siguiente: -----

REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. -----

Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos;-----

(...) -----

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado de cuenta, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 125, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), precepto legal, del cual se desprende que dicha vigencia fue de dos años a partir del día siguiente de su expedición, y que de ser el caso, no será necesario obtener una nueva certificación. -----

Analizado lo anterior y considerando que el certificado en estudio se emitió el ocho de septiembre de dos mil quince, dicha vigencia feneció el nueve de septiembre de dos mil diecisiete, no obstante durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibida la impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOAVAP2015-09-2300154870, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil quince, con lo que la persona visitada demuestra que ejerció el derecho conferido en el precitado certificado de zonificación, de tal forma está autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento en estudio.-----

Ahora, del Certificado en estudio se advierte que al inmueble en el que se ubica el establecimiento visitado le aplican las zonificaciones HC/3/30/M [Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres (3) niveles máximo de construcción, treinta por ciento (30%) mínimo de área libre y densidad media (M)] y HM/5/30/B [Habitacional Mixto, cinco (5) niveles máximo de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre, densidad baja (B)], que le conceden las Normas de Ordenación sobre Vialidad de Vasco de Quiroga, Camino a Santa Fe y Camino Real a Toluca, Tramo J - K de: Campo Verde (límite del Programa Parcial Santa Fe) a: División del Norte, asimismo se desprende que dentro de los listados de usos del suelo permitidos para ambas zonificaciones, se encuentra el de "taquería".-----

En consecuencia, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación en el establecimiento con denominación "TACOS JOSHUA", cuyo aprovechamiento desarrollado es el de "taquería", se observan las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

objeto de la orden de visita de verificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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. -----

En relación con lo dispuesto en el artículos 11 párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 (sic) 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". -----

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. -----

Bajo la tesitura anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

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

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

RESUELVE -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/432/2024

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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 la persona visitada demostró que en el establecimiento visitado en el que se desarrolla la actividad de "taquería", al momento de la visita de verificación se observaban las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; no obstante lo anterior se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado. -----

CUARTO.- 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 del presente fallo, al ciudadano [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento o a través del ciudadano [REDACTED] autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en Avenida Camino Real de Toluca, manzana siete (7), lote treinta y cuatro (34), colonia Bosques primera (1ª) Sección, código postal cero mil ciento sesenta (01160), demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México. -----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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, y una vez que cause estado, 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 Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Supervisó
LIC. SANTIAGO RAMÍREZ HERNÁNDEZ

10 de 10

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL