



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/957/2023

En la Ciudad de México, a tres de enero de dos mil veinticuatro.-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada Vallejo, número setecientos veinticinco (725), colonia Nueva Vallejo, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil setecientos cincuenta (07750), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en el presente procedimiento; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés 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 veinticinco del mismo mes y año, por Olga Nallely Varela Vargas, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiséis de octubre de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6442/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Posteriormente, el nueve de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual realizó observaciones que consideró pertinentes y exhibió pruebas; recayéndole acuerdo de fecha catorce de noviembre de dos mil veintitrés, teniéndole por reconocida su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones y por señaladas personas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, indicando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley y teniendo por exhibidas y admitidas diversas pruebas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el día cinco de diciembre de dos mil veintitrés se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la incomparecencia de la promovente, desahogándose las pruebas admitidas y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

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 personas visitadas; 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el doce de agosto de dos mil diez, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el establecimiento materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto de las actas de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:-----



1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON FACHADA DE COLOR BLANCO Y GRIS, EN DONDE SE OBSERVAN TRES CORTINAS METÁLICAS Y UN PORTÓN METÁLICO DE ACCESO, SIN DENOMINACIÓN ALGUNA DESDE EL EXTERIOR. AL INTERIOR EN PLANTA BAJA OBSERVO TRABAJOS DE OBRA CONSISTENTES EN COLOCACIÓN DE PISOS, APLANADO DE MUROS, PINTURA, SE OBSERVA HERRAMIENTA PROPIA DE LA CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO UNA GRÚA Y TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. EN LA PARTES POSTERIOR IZQUIERDA DEL INMUEBLE EN PLATA BAJA SE OBSERVA UNA ÁREA CON TRES HORNOS CREMATÓRIOS ASÍ COMO UNA SALA DE EMBALSAMAMIENTO, EN PRIMER NIVEL SE OBSERVAN DOS ÁREAS DE SALA DE ESPERA, ÁREA DE SANITARIOS, Y ÁREA DE OPICINAS 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA SE OBSERVA DE CREMACION DE CADÁVERES Y TRABAJOS DE OBRA CONSISTENTES EN ACABADOS, ÁREA DE OFICINAS Y SALAS DE ESPERA 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES : A) LA SÚPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES 1366.76 METROS CUADRADOS (MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DESTINADA A LA CREMACIÓN DE CADÁVERES, OFICINA ADMINISTRATIVA Y SALAS DE ESPERA ES DE 275.32 METROS CUADRADOS (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS)

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble constituido de planta baja y un nivel superior, en cuyo interior advirtió trabajos de obra consistentes en colocación de pisos, aplanado de muros y pintura, además señaló que en la parte posterior izquierda del inmueble advirtió un área con tres hornos crematorios y una sala de embalsamiento, en el primer nivel observó dos salas de espera, sanitarios y oficinas, siendo el aprovechamiento observado el de cremación de cadáveres y trabajos de obra; respecto a la superficie destinada al aprovechamiento de cremación de cadáveres indicó que se desarrolla en una superficie de doscientos setenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados (275.32 m²), misma que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Asimismo la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron las documentales siguientes:

- 1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL DIECISÉIS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, FOLIO NÚMERO 31282-151SOFL22, PARA EL DOMICILIO CALZADA VALLEJO EJE 1 PONIENTE NÚMERO 725, COLONIA NUEVA VALLEJO, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, CODIGO POSTAL 07750.
- 2. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTICINCO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, FOLIO 0533/2023, PARA EL DOMICILIO CALZADA VALLEJO (EJE 1 PONIENTE) NÚMERO OFICIAL ASIGNADO 725, COLONIA NUEVO VALLEJO, GUSTAVO A. MADERO, CÓDIGO POSTAL 07750.
- 3. EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL OCHO DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO GAMAVAP2023-08-08-0000031206, CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO GAM2023-08-08-AVBA-00020347, PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO [REDACTED] PARA EL DOMICILIO EN CALZADA VALLEJO EJE 1 PONIENTE NÚMERO 725, COLONIA NUEVO VALLEJO, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, CÓDIGO POSTAL 07750, SUPERFICIE TOTAL EN METROS CUADRADOS 147.82 (CIENTO CUARENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS), GIRO MERCANTIL SERVICIOS FUNERARIOS.
- EXHIBE COPIA SIMPLE DE MANIFESTACIÓN AMBIENTAL ÚNICA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DEL 26 DE ABRIL DEL 2023, NÚMERO SEDEMA/ DGEIRA/ DRR/ C02106/2023 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, MANIFESTANDO COMO ACTIVIDAD CREMACIÓN DE CADÁVERES, CON SELLO DE SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, deben presumirse 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.-----

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.-----

Ahora bien, respecto a las documentales consistentes en el Certificado Único de Zonificación con folio 31282-151SOEL22, Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto con folio GAMAVAP2023-08-080000031206 y Manifestación Ambiental Única con folio SEDMA/DGEIRA/DRRA/002106/2023, toda vez que fueron exhibidos durante la substanciación del presente procedimiento, serán analizados en párrafos posteriores. -----

En cuanto a la copia simple de la Constancia de alineamiento y número oficial, con folio 0533/2023 y fecha de expedición veinticinco de abril de dos mil veintitrés, es de señalar que si bien fue exhibida durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de esta en el procedimiento, era necesario presentar un tanto del mismo, en original o copia certificada, durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala:-----

“Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las**



observaciones que considere pertinentes..."

***Énfasis añadido**

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el nueve de noviembre de dos mil veintitrés, 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.

Manifestación que se constriñe a exponer que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas que guardan relación con el fondo del presente procedimiento, se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Posteriormente, en la audiencia de ley celebrada el cinco de diciembre de dos mil veintitrés, toda vez que se hizo constar la incomparecencia de la promovente y que se asentó en el acta respectiva que no fueron ingresados alegatos de forma escrita en la oficialía de partes de este Instituto, no se realizan manifestaciones al respecto, continuando con la calificación del presente procedimiento.

III.- Previo 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 a los ordenamientos legales aplicables.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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 y que se hacen consistir en las siguientes:

- 1.-** Copia certificada por el Notario Público doscientos treinta y cinco (235) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 31282-151SOEL22, con fecha de expedición dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, referente al inmueble ubicado en Calzada Vallejo Eje Uno (1) Poniente, número setecientos veinticinco (725), colonia Nueva Vallejo, código postal cero siete mil setecientos cincuenta (07750), demarcación territorial Gustavo A. Madero, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.
- 2.-** Copia certificada por el Notario Público doscientos treinta y cinco (235) de la Ciudad de México, de la Constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 1151/2021, de fecha veintiocho de enero de dos mil veintidós, referente al inmueble ubicado en Calzada Vallejo Eje Uno (1) Poniente, número oficial asignado setecientos veinticinco (725), colonia Nueva Vallejo, código postal cero siete mil setecientos cincuenta (07750), demarcación territorial Gustavo A.



Madero, mismo que se valora en términos los artículos 327, fracción XI 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 con folio GAMAVAP2023-08-080000031206 y clave de establecimiento GAM2023-08-08AVBA-00020347, referente al establecimiento ubicado en Calzada Vallejo Eje Uno (1) Poniente, número setecientos veinticinco (725), colonia Nueva Vallejo, código postal cero siete mil setecientos cincuenta (07750), demarcación territorial Gustavo A. Madero, mismo que 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 a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso respecto del funcionamiento del establecimiento antes mencionado. -----

4.- Copia certificada por el Notario Público doscientos treinta y cinco (235) de la Ciudad de México de la Manifestación Ambiental Única para la Ciudad de México con folio SEDEMA/DGEIRA/DRRA/002106/2023, de fecha veintiséis de abril de dos mil veintitrés referente al establecimiento ubicado en Calzada Vallejo, número setecientos veinticinco (725), colonia Nueva Vallejo, código postal cero siete mil setecientos cincuenta (07750), demarcación territorial Gustavo A. Madero, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

Establecido lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa referente al desarrollo de del aprovechamiento de “cremación de cadáveres” ejecutado en el inmueble visitado. -----

Así pues, es oportuno indicar que la documental para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 15 Bis, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, 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. (Vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés)

Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...)

Artículo 21(...)

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano"...

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

En atención a lo anterior, la persona visitada exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31282-151SOEL22; por lo que, a efecto de comprobar si el mismo era valido al momento de la visita de verificación, se debe atender lo señalado por el segundo párrafo del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, el cual señala que la vigencia de un certificado de zonificación será permanente siempre y cuando se pague de manera anual la contribución respectiva; por lo tanto, tomando en consideración que el certificado en estudio fue expedido el dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, resulta evidente que a la fecha de la visita de verificación no había transcurrido un año para que se realizara el pago de derechos



correspondiente, derivando en que los efectos jurídicos del multicitado certificado aún prevalecen.

Ahora bien, del certificado en estudio se advierte que fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el doce de agosto de dos mil diez, y del que se desprende que al inmueble donde se ubica el establecimiento visitado le aplica la zonificación **H/3/30/B**, es decir, habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre y una densidad baja; asimismo, se advierte que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad: en avenida 3-A, Calzada Vallejo (Paramento Oriente) en el tramo E-F: de camino San Juan Ixtacala a: avenida Río Consulado (Circuito Interior), otorgándole la zonificación **HM/8/30/Z**, es decir, habitacional mixto, ocho (8) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) de área libre.

En ese sentido, como ya quedó establecido, al inmueble visitado, le aplica la zonificación habitacional mixto; por lo tanto, a efecto de determinar si la actividad de "cremación de cadáveres" se encuentra permitida para ser desarrollada en la zonificación referida, esta autoridad entra al estudio de la tabla de usos inserta en el certificado en estudio y la cual es una reproducción de la tabla contenida en el Programa Delegacional antes enunciado; de la que se desprende que los aprovechamientos de "velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio" se encuentra permitidas para ser desarrolladas por la zonificación aplicable en el inmueble objeto del presente procedimiento.

Así pues, esta autoridad determina que la persona visitada observó al momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano objeto de la orden de visita de verificación del presente procedimiento, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Aunado a lo previsto en los artículos 11, párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Artículo 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.



Por último, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes ofrecidas en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el nueve de noviembre de dos mil veintitrés y desahogadas en la audiencia de ley, 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, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

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

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO, fracción II de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 verificado.

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 a la persona moral [redacted] a través de su representante legal la ciudadana [redacted] o por medio de los ciudadanos [redacted] o [redacted] personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [redacted] número [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted] código postal [redacted] Ciudad de México.



SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma al calce 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. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ