



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

En la Ciudad de México, a veinte de febrero de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cerrada Manuel Cañas, manzana 3 (tres), lote 3 (tres), colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09700 (cero nueve mil setecientos), Ciudad de México, con denominación [REDACTED], mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El día veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año, por el servidor público Julio García Loera, 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 seis de diciembre de dos mil veintitrés, mediante el oficio identificado con número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7297/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha trece de diciembre de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha dos de enero de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del documento con el que acredite la personalidad y el interés en la que actúa en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Posteriormente, el diez de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; recurso al que le recayó proveído de fecha quince del mismo mes y año, a través del cual, se tuvo por acreditada la personalidad de la promovente y el interés de su representada, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

4.- El día seis de febrero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento; se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal, turnando el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido 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, fracciones 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, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el dos de octubre de dos mil ocho, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, 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, 32 y 97 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 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 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

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 OBJETO DE LA PRESENTE CONSTATADO CON NOMENCLATURA OFICIAL SOBRE VIA PUBLICA, CORRESPONDIENDO CON LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN, DANDO POR CIERTO EL VISITADO, QUIEN SE LE HACE SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA ASI COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN, Y QUIEN PERMITE EL ACCESO Y DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN PREDIO CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL METÁLICO NEGRO, DONDE AL INTERIOR SE ADVIERTE UN PATIO CON PACAS DE PLÁSTICO COMPACTADO, ASÍ COMO UN ÁREA CON CUBIERTA METÁLICA TIPO NAVE INDUSTRIAL, DONDE TAMBIÉN SE OBSERVAN PACAS DE PLASTICO COMPACTADO PARA SU TRASLADO. 2. SE OBSEVA AL INTERIOR EL APROVECHAMIENTO DE ESTACION DE TRANSFERENCIA DE BASURA. 3. AL MOMENTO NO HAY APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 2350.00 M2 (DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS). 5. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE ORQUIDEA Y CALLE CERRADA A 50.00 M (CINCUENTA METROS) DE LA ESQUINA MAS PRÓXIMA RESPECTO A LOS INCISOS, A., B., Y C., REFERENTES A DOCUMENTOS. LOS EXHIBIDOS SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble con acceso vehicular y peatonal, en cuyo interior se advirtió un patio con pacas de plástico compactado, un área con cubierta metálica tipo nave industrial con pacas de plástico compactado para su traslado, señalando el aprovechamiento de "estación de transferencia de basura", desarrollado en una superficie de 2,350 m² (dos mil trescientos cincuenta metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

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

1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL TRES DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA NO SE ADVIERTE, FOLIO 12343-151 GUMA22D, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA.
2. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.
3. EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL CUATRO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO IZTAVAP2022-03-0400341439, PARA RA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA, PARA EL GIRO, ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA, CON UNA SUPERFICIE DE 992.00 M2 (NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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.

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

En lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederán a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el trece de diciembre 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. -----

Análisis del cual se desprende que la promovente refiere 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 ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha seis de febrero de dos mil veinticuatro, la ciudadana [REDACTED], [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, formuló alegatos de manera verbal mediante los cuales ratificó los escritos antes señalados, realizando los mismos argumentos señalados en párrafos anteriores; por consiguiente; al no existir manifestación de derecho diversa respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

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 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 hace consistir en la siguiente: -----

1.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZTAVAP2022-03-0400341439, clave del establecimiento IZT2022-03-04LAVBA00341439, de fecha cuatro de marzo de dos mil veintidós, para el establecimiento visitado, misma 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 del inicio de actividades de un establecimiento mercantil. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZT2023-05-20AVBA-XXXXXXX, de fecha veinte de mayo de dos mil veintitrés, para el establecimiento ubicado en calle Cerrada Manuel Cañas, exterior 3 (tres), interior 4 (cuatro), colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09700 (cero nueve mil setecientos), Ciudad de México, misma 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 de la Agencia Digital de Innovación Pública de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de un establecimiento mercantil.-----

3.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZT2023-05-20AVBA-XXXXXXX, de fecha veinte de mayo de dos mil veintitrés, para el establecimiento ubicado en calle Cerrada Manuel Cañas, exterior 5 (cinco), interior 3 (tres), colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09700 (cero nueve mil setecientos), Ciudad de México, misma 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 de la Agencia Digital de Innovación Pública de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de un establecimiento mercantil.-----

4.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 26023-151NEAL23D, de fecha tres de mayo de dos mil veintitrés, para el establecimiento ubicado en calle Cerrada Manuel Cañas, manzana 3 (tres), lote 4 (cuatro), colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09700 (cero nueve mil setecientos), Ciudad de México, el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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. -----

5.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 26034-151PAAL23D, de fecha tres de mayo de dos mil veintitrés, para el establecimiento ubicado en calle Cerrada Manuel Cañas, manzana 3 (tres), lote 5 (cinco), colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09700 (cero nueve mil setecientos), Ciudad de México, el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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. -----

6.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 12343-151GUMA22D, de fecha tres de marzo de dos mil veintidós, para el inmueble de mérito, el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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. -----

IV.- Derivado de 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

relativos a la ejecución del aprovechamiento de “estación de transferencia de basura” en una superficie de 2,350 m² (dos mil trescientos cincuenta metros cuadrados), en el establecimiento visitado. -----

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 de uso del suelo 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, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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 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 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 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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

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. -----

En este sentido, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 12343-151GUMA22D, de fecha tres de marzo de dos mil veintidós, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II y párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su expedición), del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, no obstante, en atención al principio de mayor beneficio previsto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 fracción I, párrafos segundo y sexto del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal antes transcrito, precepto legal, del cual se desprende que tendrá vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante y una vez ejercido no será 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

Analizado lo anterior y considerando que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibida la impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZTAVAP2022-03-0400341439, clave del establecimiento IZT2022-03-04LAVBA00341439, de fecha cuatro de marzo de dos mil veintidós, se infiere que la persona visitada ejerció el derecho conferido en el Certificado de cuenta, de tal forma esta autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta.

Establecido lo anterior, de su análisis se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **E/3/40** [Equipamiento, 3 (tres) niveles máximo de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre]; en una superficie de predio de 992.0 m² (novecientos noventa y dos metros cuadrados); en ese sentido, a efecto de poder determinar si el aprovechamiento de "estación de transferencia de basura", observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido, se procede al estudio de la tabla de usos del suelo permitidos consignada en dicho certificado, el cual se desprende que el aprovechamiento de "estación de transferencia de basura" se encuentra PERMITIDO para el inmueble en donde se ubica el establecimiento visitado, como se desprende de la siguiente imagen ilustrativa: -----

USOS DEL SUELO

Las unidades de transporte sin servicio al público, Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos, Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, Helipuertos, Estacionamientos públicos, privados y pensiones, Estaciones y subestaciones eléctricas, Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua, Dique y vaso regulador, Estaciones de transferencia de basura, Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto), 1.- Los usos que no están

Por lo anterior, se advierte que la actividad de "estación de transferencia de basura", se encuentra permitida en la zonificación E (Equipamiento).

No obstante, es de señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó que el aprovechamiento se desarrolla en una superficie de 2,350 m² (dos mil trescientos cincuenta metros cuadrados), por lo que es oportuno traer lo señalado en el escrito de observaciones, mediante el cual, el promovente refiere que dicha actividad la desarrolla en 3 (tres) lotes colindantes, ubicados en la cerrada de Manuel Cañas, manzana 3 (tres), en los lotes 3 (tres), 4 (cuatro), y 5 (cinco), presentando las documentales para acreditar su dicho consistentes en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 12343-151GUMA22D, de fecha tres de marzo de dos mil veintidós, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 26023-151NEAL23D, de fecha tres de mayo de dos mil veintitrés, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 26034-151PAAL23D, de fecha tres de mayo de dos mil veintitrés, de los cuales de igual forma se advierte que la citada actividad esta permitida en las superficies de predio de 992.00 m² (novecientos noventa y dos metros cuadrados), 862.00 m² (ochocientos sesenta y dos metros cuadrados) y 497.00 m² (cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados) respectivamente, amparando la superficie ocupada por el uso observado al momento de la diligencia; razón por la cual esta autoridad determina que la persona visitada, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias de conformidad con la zonificación aplicable.

Precisado lo anterior, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación el establecimiento con el giro de "estación de transferencia de basura", cuya denominación es " [REDACTED] ", observa las disposiciones legales y reglamentarias en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita de verificación, de conformidad 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.-----

Lo anterior, en relación con lo dispuesto en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 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.-----

En tal virtud, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio y análisis de las pruebas restantes, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.-----

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando **SEGUNDO** de la presente resolución administrativa.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1111/2023

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que el establecimiento con giro de “estación de transferencia de basura”, con denominación [REDACTED], cuyo interesado es la persona moral denominada [REDACTED], al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano. -

CUARTO.- Asimismo, 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 la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, por conducto de su [REDACTED] la ciudadana [REDACTED], o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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 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. Brenda Tecozotlan Aranda

Revisó:
Michael Ortega Ramírez