



Expediente: INVEADF/OV/DU/731/2019
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a doce de agosto de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en Calle Cincinnati, número veintidós (22), Colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03710, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

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

1.- El veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/731/2019, misma que fue ejecutada el día veintisiete del mismo mes y año, por la C. Martínez López Claudia, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha siete de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, en el que se le indicó que debía acreditar su personalidad en la audiencia de ley, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no acreditado el carácter con el que se ostenta, reservándose la admisión y desahogo de las probanzas exhibidas; aunado a lo anterior, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, esto es, a las once horas del veintinueve de julio de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia de la C. Yanet Rodríguez Cortes, autorizada en el presente procedimiento por el [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED].-----

1/5

[REDACTED] a quien se le acreditó su personalidad en el presente procedimiento y a dicha persona moral, el interés con el carácter de titular del establecimiento de mérito, en la que se admitieron y desahogaron las pruebas, así como se formularon alegatos de manera verbal.-----

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

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

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, 96 y 97, de la Ley de



Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

2/5

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA UBICADO EN CALLE CINCINNATI NÚMERO VEINTIDÓS, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL 03710, CIUDAD DE MÉXICO, CONSTATO LO SIGUIENTE: 1.- INMUEBLE EN EL CUAL SOBRE FACHADA FRONTAL NO SE OBSERVA DENOMINACIÓN MERCANTIL, PERO AL INTERIOR SE OBSERVA DENOMINACIÓN MERCANTIL [REDACTED] OBSERVÁNDOSE LA ACTIVIDAD MERCANTIL DE HOSPITAL VETERINARIO: SE OBSERVA UN ÁREA DE QUIRÓFANO, UN ÁREA DE HOSPITALIZACIÓN, UN ÁREA DE VENTA DE ALIMENTOS EN COSTALES Y ENVASES CERRADOS Y PRODUCTOS FARMACÉUTICOS ESPECIALIZADOS EN ANIMALES, UN ÁREA DE RECEPCIÓN Y UN ÁREA DE COMEDOR PARA TRABAJADORES DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DE MÉRITO, ASÍ COMO TRES CONSULTORIOS MÉDICOS ESPECIALIZADOS EN ANIMALES. AL MOMENTO SE OBSERVAN TRES PERROS INTERNADOS. 2.- EL INMUEBLE OBJETO DE LA DILIGENCIA CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL. 3.- SE OBSERVA SE REALIZA LA ACTIVIDAD MERCANTIL DE HOSPITAL VETERINARIO. 4.- LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO: CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: TRECE PUNTO DOCE METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE: DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE: NO SE OBSERVA USO NI APROVECHAMIENTO EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE OBJETO DE LA DILIGENCIA. EXHIBE COPIA SIMPLE DE CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS; ASÍ COMO, IMPRESIÓN DIGITAL DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DIGITAL E IMPRESIÓN DIGITAL DE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, DESCRITOS EN ÁREA DOCUMENTAL DE ESTA ACTA.

De lo anterior, se desprende que el uso del suelo utilizado en el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, es de "Hospital Veterinario" en una superficie ocupada por uso de 217.00 m² (doscientos diecisiete metros cuadrados), lo anterior es así, toda vez que el personal especializado en funciones verificación, al momento de la visita de verificación observó un área de quirófano, un área de hospitalización, un área de venta de alimentos en costales, envases cerrados y productos farmacéuticos especializados en animales, área de recepción, un área de comedor para trabajadores del establecimiento mercantil, tres consultorios médicos especializados en animales y tres perros internados; hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 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.

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:



Expediente: INVEADF/OV/DU/731/2019
700-CVV-RE-07

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICA. SE OBSERVA IMPRESO "...NO SERÁ NECESARIO OBTENER UN NUEVO CERTIFICADO, A MENOS QUE SE MODIFIQUE EL USO Y SUPERFICIE...", FOLIO N° 7556-151ROYAL19D PARA EL DOMICILIO DE MERITO. LE APLICA LAS ZONIFICACIONES: HC/6/20. SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 696.40 METROS CUADRADOS. OBSERVÁNDOSE SELLO DIGITAL EN LAS CUATRO HOJAS EXHIBIDAS..

II.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE DICIEMBRE DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO CE600834/1997, SELLO DE AUTORIZADO DE REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO. FIRMADO POR MIGUEL ÁNGEL MONROY, SUBDIRECTOR DE LA ZONA B, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO..

III.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: BJA VAP2016-08-2300182939, DENOMINACIÓN MERCANTIL: CENTRO VETERINARIO MÉXICO. GIRO MERCANTIL: CLÍNICA, HOSPITAL VETERINARIO. SUPERFICIE OCUPADA EN M2: 220..

Documentales de las cuales esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que también fueron exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento. --

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

3/5

- 1.- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio BJA VAP2016-08-2300182939, clave de establecimiento BJ2016-08-23AVBA00182939, de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciséis.-----
- 2.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 7556-151ROYA19D, cadena de verificación wIXbeGwsnDvvjBa4ySNfsQ==, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil diecinueve.-----
- 3.- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 44700, de fecha de expedición dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y siete.-----

Consecuentemente para los efectos de la presente determinación, esta Autoridad determina precedente tomar en cuenta el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 44700, de fecha de expedición dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y siete, el cual se adminicula directamente con el contenido del oficio número 101.1705, de fecha doce de agosto de dos mil once, suscrito por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual se señala en el punto dos, que nos remitió la base electrónica de los Certificados de Uso del Suelo de los años mil novecientos ochenta y dos a una parte de mil novecientos noventa, de mil novecientos noventa y dos a dos mil cinco y de dos mil seis a julio de dos mil once, constatando su validez y contenido en dicha base electrónica, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, tal y como se muestra a continuación:-----

044700	18-Nov-07	DA	CINCOINATU NO 22	NOCHE BUENA	BJ	JOSE LUIS AREDES PEREZ		DA
--------	-----------	----	------------------	-------------	----	------------------------	--	----



Expediente: INVEADF/OV/DU/731/2019
700-CVV-RE-07

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 44700, de fecha de expedición dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y siete, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por servidor público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, se desprende que el establecimiento visitado tiene acreditado el uso de suelo de "Hospital Veterinario", en una superficie ocupada por uso de 220.00 m² (doscientos veinte metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el uso de suelo y superficie advertidos en el establecimiento visitado, son los acreditados para el mismo, de conformidad con el certificado antes mencionado.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 44700, de fecha de expedición dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y siete, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

4/5

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".

"Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".

"Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo y superficie observados en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias

✓



Expediente: INVEADF/OV/DU/731/2019
700-CVV-RE-07

aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación 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, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su [REDACTED]

5/5

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/731/2019, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

OCTAVO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

LFS/ASAS

