



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

En la Ciudad de México, a dos de junio de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Rosa Verde, número 189 (ciento ochenta y nueve), Colonia Molino de Rosas, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01470 (mil cuatrocientos setenta), Ciudad de México, con denominación "MEDIPEEK", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El día doce de abril de dos mil veintidós, 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 día trece del mismo mes y año, por el servidor público Erik Cuatecontzi Correa, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1236/2022; signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- Con fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como titular del inmueble visitado, por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha tres de mayo del mismo año, por medio del cual se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento como titular del establecimiento visitado, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- El día diecinueve de mayo de dos mil veintidós, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

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 y 6, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 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 ahora Alcaldía Álvaro Obregón, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada 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 en la parte conducente, lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES SEÑALADAS EN LA ORDEN, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE OCUPANTE AL NO ENCONTRARSE NINGUNA DE LAS ANTERIORES, PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PERMITIÉNDOME EL ACCESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES, DE FACHADA COLOR NEGRO Y ANUNCIO DENOMINATIVO EN LA MISMA CON LA LEYENDA "CONSULTORIO VETERINARIO MEDIPEEK". AL INTERIOR OBSERVO UNA PEQUEÑA RECEPCIÓN CON ALGUNOS PRODUCTOS Y ACCESORIOS PARA MASCOTAS. ADVIERTO UN PEQUEÑO CONSULTORIO EQUIPADO PARA LA ATENCIÓN MÉDICA VETERINARIA ASI COMO UNA AREA DE ESTÉTICA VETERINARIA. EL LOCAL CUENTA CON DOS ACCESOS; EL PRINCIPAL SOBRE LA CALLE ROSA VULCANO Y UN SECUNDARIO SOBRE LA CALLE ROSA VERDE. RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CONSTATA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL, EN CUYA PLANTA BAJA SE LOCALIZA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL MOTIVO DE LA PRESENTE, CON AREAS, ENSERES, MOBILIARIO Y ACTIVIDADES DE CONSULTORIO MÉDICO VETERINARIO. EL RESTO DEL INMUEBLE SE APRECIA DE UN USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE: CONSULTORIO MÉDICO VETERINARIO. (SOLO EN PARTE DE LA PB, EN EL RESTO SE ADVIERTE DE UN USO HABITACIONAL). 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, Y B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO SON LAS MISMAS SIENDO ÉSTA DE: 32.00M2 (TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. 4. INDIQUÉ ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA MAS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ROSA DAMASCO Y ROSA VULCANO, HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA. EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B, NO SE EXHIBEN DOCUMENTOS. RESPECTO AL INCISO C DOCUMENTAL EXHIBIDA Y DESCRITA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA.

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 de dos niveles con fachada de color negro, donde en planta baja se advierte la leyenda "Consultorio veterinario Medipeek", con una pequeña recepción con productos y accesorios para mascotas, un consultorio equipado para la atención médica veterinaria, así como área de estética veterinaria, contando con dos accesos, el principal sobre la calle Rosa Vulcano y el secundario sobre la calle Rosa Verde, señalando que el aprovechamiento es de Consultorio médico veterinario, solo en la planta baja ya que el resto del inmueble es de uso habitacional, con una superficie total del predio y destinada al aprovechamiento de 32.00m² (treinta y dos metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

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

DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
I.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO ADAVAP2022-04-0700343824, PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO MEDIPEEK, UBICADO EN ROSA VERDE 189 LOCAL A, COLONIA MOLINO DE ROSAS, GIRO MERCANTIL VETERINARIAS/CONSULTORIO VETERINARIO, SUPERFICIE 32.0M2.

Cabe precisar que 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; se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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”. -----

Por lo que hace a la documental exhibida al momento de la visita de verificación, es de indicar que fue ofrecida como medio de prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que esta autoridad se pronunciará al respecto en párrafos posteriores.-----

II.- Del estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, se advierte lo siguiente: -----

*“[...]el que suscribe [REDACTED] en mi carácter Titular y/o, interesado y/o, poseedor y/o, ocupante y/o, responsable, del establecimiento mercantil denominado **MEDIPEEK**, con giro mercantil veterinarias/consultorio veterinario, con superficie de 32.0 m²*

[...] Es por lo anteriormente señalado que de la lectura de la Orden de Visita de Verificación Administrativa se desprende que se ordenará la ejecución de la imposición de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total de actividades por lo cual a efecto de dar cumplimiento a la citada orden se exhibe en copia simple lo siguiente:

1. *Aviso de funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo Impacto con número de folio AOVAP2022-04-0700343824, con clave de establecimiento AO2022-04-07BAVBA00343824, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de fecha 6 de abril del año 2022*
2. *Trámite de Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con número de folio 9758-201CUJO22, con fecha de ingreso 22 de abril del año en curso y con fecha de respuesta el 29 de abril de 2022.*
3. *Impresión del seguimiento a trámites en el cual se puede apreciar que en el rubro Situación del Proceso de Trámite, aparece como en “proceso”.*
4. *Copia simple del oficio **SEDUVI/DGOU/DRPP/SDC/1696/2022** de fecha 29 de abril del año en curso, por medio del cual se informa al que suscribe que “el inmueble ubicado según lo manifestado en **cake Rosa Verde, No 189, Local A** de la Colonia **Molino de Rosas** en la **Alcaldía Álvaro Obregón**, cumple con los requisitos establecidos en el artículo 15 Bis del Reglamento de Desarrollo Urbano del Distrito Federal” (sic), debiéndolo presentar recibo de pago [...]” (sic).*-----

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED] a efecto de acreditar que da cumplimiento al objeto y alcance de la orden de visita de verificación, exhibió diversos documentos, por lo que serán valoradas dichas manifestaciones junto con los medios de prueba ofrecidos en párrafos subsecuentes.-----

En ese sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, así como la ofrecida como superveniente, 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 de [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio AOAVAP2022-04-0700343824, clave del establecimiento AO2022-04-07BAVBA00343824, de fecha seis de abril de dos mil veintidós, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "CONSULTORIO VETERINARIO", en una superficie de 32 m² (treinta y dos metros cuadrados), denominado "MEDIPEEK", ubicado en Rosa Verde, número 189 (ciento ochenta y nueve), Local A. Colonia Molino de Rosas, Código Postal 01470 (mil cuatrocientos setenta), Alcaldía Álvaro Obregón.-----
2. Original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con número de folio 9758-201CUJO22, con fecha de expedición nueve de mayo de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), misma que fue ofrecida como prueba superveniente, la cual 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se acredita que al inmueble ubicado en calle Rosa Verde, numero 189 (ciento ochenta y nueve), Local A, colonia Molino de Rosas, código postal 01470 (mil cuatrocientos setenta), Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, y densidad baja, donde el uso de servicios veterinarios para mascotas prestados por el sector privado, se encuentra reconocido.-----
3. Original del oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/SDC/1696/2022, de fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós, emitido por la Certificadora de la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), misma 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, de la que se advierte que dicha autoridad determinó que la solicitud de expedición del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, ingresada con el folio número 9758-201CUJO22 del día veintidós de abril de dos mil veintidós, para el inmueble ubicado según lo manifestado en calle Rosa Verde, número 189 (ciento ochenta y nueve), Local A, Colonia Molino de Rosas, Alcaldía Álvaro Obregón, cumple con los requisitos establecidos en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, señaló lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

"(...) No presente por escrito mis alegatos, es mi deseo formularlos de manera verbal, por lo que en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes, el escrito presentado ante esta Autoridad el día veintinueve de abril de dos mil veintidós; asimismo, toda vez que exhibí copia simple del Trámite del Certificado del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 9758-201CUJO22 relativo al inmueble ubicado en Rosa Verde 189 A, Molino de Rosas, Álvaro Obregón, con fecha de ingreso del veintidós de abril de dos mil veintidós, en este acto exhibo original y copia simple para su cotejo y devolución del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad de fecha de expedición nueve de mayo de dos mil veintidós, con el mismo número de folio, mismo que fue entregado al suscrito en fecha diez de mayo del presente año, la cual exhibo como prueba superveniente solicitando se acuerde como favorable la recepción de la misma, siendo todo lo que deseo manifestar (...)”(sic). -----

En vía de alegatos el ciudadano [REDACTED] ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós, el cual será analizado en párrafos subsecuentes. -----

IV.- En consecuencia, se procede al análisis lógico jurídico de todas 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 adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha trece de abril de dos mil veintidós. -----

Al respecto, se observó un inmueble de dos niveles con una fachada de color negro, donde en planta baja se advierte un establecimiento en cuya fachada se observa la leyenda "Consultorio veterinario Medipeek", en su interior el aprovechamiento de Consultorio médico veterinario, en una superficie destinada de 32.00m² (treinta y dos metros cuadrados). -----

En ese sentido, el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, ofreció como prueba superveniente el original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con número de folio 9758-201CUJO22, con fecha de expedición nueve de mayo de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), con el que se acredita que al inmueble ubicado en calle Rosa Verde, número 189 (ciento ochenta y nueve), Local A, colonia Molino de Rosas, código postal 01470 (mil cuatrocientos setenta), Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, y densidad baja, donde el uso de servicios veterinarios para mascotas prestados por el sector privado, se encuentra permitido, sin embargo, es de señalar que dicha documental es de fecha posterior a la visita de verificación administrativa del trece de abril de dos mil veintidós, por lo cual esta autoridad advierte que al momento de la visita de verificación, el visitado no contaba con un Certificado de Zonificación de uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, o en su caso, un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad vigente al momento de la visita, de conformidad con el artículo 15 BIS, del reglamento en cità. -----

En razón de lo anterior, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la visita de verificación, en cualquiera de las modalidades que señalan los artículos 15 Bis y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

En este sentido, y toda vez que de la Orden de Visita de Verificación Administrativa se requiere exhibir para el cumplimiento de su objeto y alcance un Certificado vigente, la persona visitada



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia, lo anterior en términos del artículo 10 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, o bien, durante la substanciación del presente procedimiento, en términos del numeral 29 del Reglamento en cita; hechos que no acontecieron en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, de conformidad con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismos que establecen lo siguiente:-----

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

(...)------

Artículo 281 Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.-

Contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

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 establecido en los numerales 11, primer párrafo, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como los artículos 15 Bis y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación:-----

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.-

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 ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:-----

I. La persona interesada proporcionará los datos y presentará en archivo digital los documentos de identificación personal y del inmueble correspondiente, así como la descripción precisa de la actividad que se ejerce y área del inmueble destinada a ésta de acuerdo con el formulario.-----

II. Tratándose de inmuebles que funcionen bajo el régimen de propiedad en condominio, deberá presentarse en archivo digital la escritura del régimen y del acta de asamblea donde los condóminos-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

otorgan su consentimiento por mayoría simple para la realización de la actividad correspondiente.-----

III. Tratándose de inmuebles afectos al patrimonio cultural, histórico, artístico y/o urbano, la Secretaría recabará opinión técnica de la unidad administrativa interna correspondiente, del Instituto de Nacional de Bellas Artes y Literatura o del Instituto Nacional de Antropología e Historia y las incorporará en el expediente electrónico correspondiente.-----

IV. En caso de que la solicitud no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en las fracciones anteriores, se prevendrá a la persona interesada a través de la plataforma digital y por una sola vez, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad se tendrá por no presentada la solicitud en la plataforma, quedando a salvo el derecho de volver a presentarla.-----

V. La Secretaría emitirá el dictamen correspondiente dentro de los siguientes cinco días a la presentación de la solicitud o de la recepción de la opinión señalada en la fracción III y lo notificará a través de la plataforma.-----

VI. En caso de ser positivo el dictamen, se requerirá el recibo de pago para la expedición del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad y se entregará mediante la propia plataforma digital.-

La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

No se podrá expedir Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en zonificación de área verde o en Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Valor Ambiental, Áreas de Producción Rural-Agroindustrial, Áreas de Preservación Ecológica y Áreas de Rescate Ecológico, conforme al Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal.-----

En el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad se indicará que el uso del suelo autorizado no se considera inherente al inmueble ni es transferible y que su titularidad corresponde únicamente a la persona que lo tramitó para ser ejercido en el inmueble señalado en el propio certificado, por lo que no da origen a la acreditación de derechos adquiridos.-----

La Secretaría publicará en la Gaceta Oficial el listado de actividades, servicios o industrias de bajo impacto que podrán tramitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con base en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN). Dicha actualización podrá consultarse en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, así como en la página oficial de la Secretaría. No podrán incluirse los giros de "Comercio al por menor en supermercados" ni "Comercio al por menor en minisúpers", conforme a la clasificación mencionada, ni cualquiera relativo a planteles educativos o de alto impacto social.-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

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". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

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. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para 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 los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Los propietarios, poseedores, 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.--

Artículos de los que se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto era ineludible la obligación del visitado acreditar contar con un Certificado vigente al momento de la visita de verificación, en cualquiera de las modalidades que señalan los artículos 15 bis y 158, ambos numerales del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampara que la actividad y superficie en que se desarrolla se encontrara permitida, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México; circunstancias que no acontecieron, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con el artículo 175, fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con un Certificado vigente al momento de la visita de verificación en términos del artículo 15 bis, o bien, en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158, ambos preceptos del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "Consultorio médico veterinario" y superficie en que se desarrolla, observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, se encuentra permitida para el inmueble de mérito, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble de dos niveles con fachada de color negro, donde en planta baja se advierte la leyenda "Consultorio veterinario Medipeek", con una pequeña recepción con productos y accesorios para mascotas, un consultorio equipado para la atención médica veterinaria, así como área de estética veterinaria, contando con dos accesos, el principal sobre la calle Rosa Vulcano y el secundario sobre la calle Rosa Verde, señalando que el aprovechamiento es de Consultorio médico veterinario, solo en la planta baja ya que el resto del inmueble es de uso habitacional, con una superficie total del predio y destinada al aprovechamiento de 32.00m² (treinta y dos metros cuadrados), por lo que al estar en operación

además, en el inmueble visitado como lo son productos y accesorios para mascotas,

por lo que esta autoridad determina que el ciudadano titular del establecimiento visitado y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

III.- La reincidencia; No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- Una vez valorado y analizado todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

SANCIÓN

ÚNICA.- Por no acreditar contar con un Certificado vigente al momento de la visita de verificación, en términos del artículo 15 bis, o bien, en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158, ambos preceptos del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una MULTA equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de \$9,622.00 (NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los siguientes artículos:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

(...)

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 174. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:

(...)

VIII. Multas;

Artículo 190. Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas: -----

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables. -----

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización. -----

(...)-----

Artículo 2.- Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por: -----

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. -----

(...)-----

Artículo 5.- El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año. -----

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022. -----

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: -----

ÚNICA. Se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

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

Y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

(...)

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 impone al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$9,622.00 (NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.

QUINTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Ricardo
2022 Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/183/2022

Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- 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. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. Janett Dionicio Nava

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Arath José Rivera Cruz

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

14/14

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS