



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

En la Ciudad de México, a doce de abril de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle General Antonio Cárdenas Rodríguez, número 611 (seiscientos once), colonia Escuadrón 201 (doscientos uno), código postal 09060 (nueve mil sesenta), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, 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 la servidora pública Daniela Isabel Rodríguez Soto, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias remitidas mediante oficio INVEA/DVMAC/2597/2019, signado por la entonces Subdirectora de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día doce de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha tres de julio del mismo año, a través del cual se previno a la promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación, exhibiera original o copia certificada del documento con el que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no desahogar dicha prevención se tendría por no presentado el escrito de referencia.-----

3.- A efecto de desahogar la prevención señalada en el punto anterior, con fecha doce de julio de dos mil diecinueve, la ciudadana [REDACTED], ingresó escrito en la Oficialía de Partes de este Instituto, recayéndole acuerdo del treinta y uno del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por no desahogada la prevención, haciendo efectivo el apercibimiento citado y en consecuencia se tuvo por no presentado su escrito de fecha doce de junio de dos mil diecinueve, en virtud de no haber acreditado su interés en el procedimiento.-----

4.- Con fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, se recibió el oficio 2808, signado por el Actuario de la Tercera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, a través del cual notifica el acuerdo de la Admisión de demanda de fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve, interpuesta por la ciudadana [REDACTED] en contra de la orden de visita materia del procedimiento que nos ocupa, mismo que quedó radicado bajo el número de expediente TJ/III-57307/2019, en el que se concedió la suspensión solicitada para el efecto de que las cosas se mantuvieran en el estado en el que se encontraban, determinación que fue confirmada mediante resolución al recurso de reclamación de fecha seis de agosto del mismo año.-----

5.- Inconforme con lo anterior, este Instituto interpuso Recurso de Apelación ante el Pleno Jurisdiccional del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, asignándole el número de expediente RAJ.40307/2019, en el que mediante sesión plenaria de fecha doce de febrero de dos mil veinte, revocó la resolución al recurso de reclamación de fecha seis de agosto de dos mil diecinueve y dejó sin efectos el acuerdo de fecha dieciocho de junio del mismo año, únicamente por lo que hace a la suspensión concedida, debiendo el magistrado instructor emitir un nuevo acuerdo en el que se niegue la medida cautelar solicitada.-----

6.- En cumplimiento a lo anterior, la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en autos del juicio de nulidad TJ/III-57307/2019,



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

emitió acuerdo de fecha veintiocho de febrero de dos mil veintitrés, a través del cual se negó la suspensión solicitada por la parte actora.

7.- Con fecha veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, la Directora Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto, emitió Acuerdo a través del cual ordenó continuar con la emisión de la resolución administrativa que en derecho corresponda, dentro del procedimiento que nos ocupa, lo anterior en virtud de haberse negado la medida cautelar otorgada a la parte actora y toda vez que no existe algún otro medio de impugnación.

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 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 y IV, 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, 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 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; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, además de 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 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

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 administrativa, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias 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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL CUAL ES DADO POR CORRECTO POR EL VISITADO Y CORROBORARLO PREVIAMENTE CON NOMENCLATURA OFICIAL SIENDO EL UBICADO EN GENERAL ANTONIO CÁRDENAS RODRÍGUEZ NÚMERO 611, COLONIA ESCUADRÓN 201, ALCALDÍA IZTAPALAPA CÓDIGO POSTAL 09060, SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED], A QUIEN LE ENTREGO ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, CARTA CORTESÍA, UNA VEZ ENTREGADA DICHA DOCUMENTACIÓN, PROCEDO A REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE DONDE AL MOMENTO SE ADVIERTE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, CON FACHADA EN COLOR AMARILLO Y ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR EN COLOR BLANCO, ASI MISMO AUN COSTADO DE DICHO INMUEBLE SE ADVIERTE OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO PERTENECIENTE AL MISMO INMUEBLE SIENDO ESTE CASA HABITACION, ASI MISMO EN EL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO SE ADVIERTEN LA PRESENCIA DE PERROS DE DIFERENTES TAMAÑOS, RAZAS, Y CARACTERÍSTICAS LOS CUALES A DICHO DE LA VISITADA LOS RESCATA EN SITUACIÓN DE CALLE, ASI MISMO AL INTERIOR SE ADVIERTE CUARTOS EN CADA NIVEL TODOS ELLOS OCUPANDOS POR LOS ANIMALES, AL MOMENTO ALGUNOS SE ADVIERTEN ENCERRADOS EN JAULAS Y OTROS MAS SOLO DELIMITADOS POR MALLA CICLONICA, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1.-EL USO DE SUELO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE, AL MOMENTO SE ADVIERTE LA PRESENCIA DE PERROS EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE EN CADA NIVEL ALGOS ENCERRADOS EN JAULAS Y OTROS DELIMITADOS POR MALLA CICLÓNICA ,2.-EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN APARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, AL MOMENTO SE OBSERVA PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, 3.-LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE, AL MOMENTO ALOJAMIENTO DE PERROS EN SITUACION DE VULNERABILIDAD ALGUNOS ENCERRADOS EN JAULAS Y OTROS DELIMITADOS CON MALLA CICLÓNICA SIENDO APROXIMADAMENTE 150 CIENTO CINCUENTA SERES VIVOS, 4.-LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE OCHENTA Y CINCO , METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ESVDE DIEZ METROS CUADRADOS D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS E) LA SUPERFICIE ESTINADA PARACEL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO ES DE DOCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR A) CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN CUALQUIERA DÉ SUS MODALIDADES, EL CUAL AL MOMENTO NO EXHIBE, IV.- AVISO DE APÉRTURA EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE QUE AMPARA LA LEGALIDAD DEL FUNCIONAMIENTO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EL INMUEBLE, EL CUAL AL MOMENTO NO EXHIBE.

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 constituido de planta baja y tres (3) niveles, fachada color amarillo, con acceso peatonal y vehicular, en cuyo interior advirtió cuartos en cada nivel ocupados por aproximadamente 150 (ciento cincuenta) perros de diferentes tamaños, razas y características, algunos encerrados en jaulas y otros delimitados por malla ciclónica; el aprovechamiento observado es de "Alojamiento de perros", en una superficie de 295 m² (doscientos noventa y cinco metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida documentación requerida en la orden de visita de verificación.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
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”.-----

II.- Con fecha doce de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones 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 del tres de julio del mismo año, en el que se previno a la promovente para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación del mismo, exhibiera original o copia certificada del documento con el que pretendía acreditar su interés en el presente procedimiento, apercibida que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado el citado escrito y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

En ese sentido, con fecha treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, se dictó proveído en el que se hizo efectivo el apercibimiento citado, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones de fecha doce de junio del mismo año, lo anterior con fundamento en el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, el cual establece lo siguiente:-----

Artículo 45.- Cuando el escrito inicial no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en el artículo anterior, la autoridad competente prevendrá por escrito y por una sola vez al interesado o, en su caso, al representante legal, 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, la autoridad competente resolverá que se tiene por no presentada dicha solicitud [...]” (SIC).-----

III.- Se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, en la que hace constar de manera medular que observó un inmueble con aprovechamiento de “Alojamiento de perros”, en una superficie de 295 m² (doscientos noventa y cinco metros cuadrados).-----

Resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21 párrafo cuarto, en relación con el artículo 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

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 21.-----

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

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

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

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

(...)

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

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "Alojamiento de perros" y la superficie en que se desarrolla, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado conforme al Decreto que contiene el Programa Delegacional de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve.

Lo anterior, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, en términos del 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 4° párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 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.

Por lo que, para efectos de determinar la zonificación aplicable al inmueble verificado, esta autoridad procede al estudio del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que al inmueble que nos ocupa le aplica la zonificación H/3/40/B, Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre, Densidad Baja (Una vivienda cada 100 m² de terreno), mismo que puede ser localizado en el Plano de Divulgación de "Zonificación y Normas de Ordenación", parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano.

Ciudad de México
 Capital en Movimiento
 seduvi
 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
 DELEGACIÓN IZTAPALAPA
 PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN IZTAPALAPA
 CLAVE E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN
 SUELO URBANO
 H HABITACIONAL
 HC HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
 HM HABITACIONAL MIXTO
 E EQUIPAMIENTO



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

En esa tesitura, para determinar si la actividad de “Alojamiento de perros”, observada al momento de la visita de verificación, se encuentra permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, esta autoridad entra al estudio de la tabla de usos del suelo del referido Programa Delegacional; desprendiéndose que dentro de los usos permitidos en la zonificación **H (Habitacional)**, la actividad de “Alojamiento de perros”, para el inmueble visitado no se encuentra contemplada en la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional antes mencionado, contraviniendo 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 artículos 11 párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

(...)

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

(...)

Artículo 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”.-----

Así las cosas, de los artículos transcritos 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, las normas de ordenación y demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividades de los habitantes; por lo tanto, era ineludible la obligación del visitado abstenerse de ejercer los aprovechamientos que no están permitidos por la zonificación aplicable al inmueble verificado, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones respectivas, 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 los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:-----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES-----

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; se determina que la infracción en que incurrió el visitado es grave, toda vez que realiza la actividad de “Alojamiento de perros”,



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

la cual no se encuentra permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble verificado, prevista en el Programa Delegacional multicitado; por lo que infringe disposiciones de orden público, toda vez que al alojar aproximadamente 150 (ciento cincuenta) perros en el inmueble verificado, genera un alto impacto urbano hacia su entorno inmediato, sobreponiendo su interés privado al general y social, así como al 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, a un ambiente sano, al crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.-----

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 constituido de planta baja y tres (3) niveles, con la presencia de aproximadamente 150 (ciento cincuenta) perros de diferentes tamaños, razas y características, con aprovechamiento de "Alojamiento de perros", en una superficie de 295 m² (doscientos noventa y cinco metros cuadrados), lo cual infiere [REDACTED], consecuentemente, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, [REDACTED], misma que 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 para 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 valoradas y analizadas 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:-----

SANCIONES

I.- Por realizar en el inmueble verificado la actividad de "Alojamiento de perros", la cual no se encuentra permitida por la zonificación aplicable al mismo, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 150 (CIENTO CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$84.49 (OCHENTA Y CUATRO PESOS 49/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$12,673.50 (DOCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 50/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización vigente, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización vigente, en términos de 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 y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracciones I y V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en 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 diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Independientemente de la multa impuesta, por realizar en el inmueble verificado la actividad de "Alojamiento de perros", la cual no se encuentra permitida por la zonificación

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

aplicable al mismo, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle General Antonio Cárdenas Rodríguez, número 611 (seiscientos once), colonia Escuadrón 201, código postal 09060 (nueve mil sesenta), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, **sin obstaculizar habitabilidad, así como el acceso y/o circulación del área en donde se localizan los caninos, con el fin de salvaguardar, alimentar y proteger su integridad física**, lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o a interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan:

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:

(...)

III. Clausura parcial o total de obra.

(...)

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:

(...)

III. Clausura parcial o total de obra.

(...)

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: INVEADF/OV/DU/761/2019

(...)

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.

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.

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 diecinueve 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 \$84.49 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual \$30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 la fracción I del 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.
- B) Asimismo, una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; así como, **2)** acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "Alojamiento de perros" y la superficie en que se desarrolla se encuentra permitida en el inmueble verificado, lo anterior con fundamento en el artículo



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II y 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como el artículo 19 bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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.

(...)

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.

TERCERO.- Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 150 (CIENTO CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$84.49 (OCHENTA Y CUATRO PESOS 49/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$12,673.50 (DOCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 50/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle General Antonio Cárdenas Rodríguez, número 611 (seiscientos once), colonia Escuadrón 201, código postal 09060 (nueve mil sesenta), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, **sin obstaculizar habitabilidad, así como el acceso y/o circulación del área en donde se localizan los caninos, con el fin de salvaguardar, alimentar y proteger su integridad física**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o a interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

SEXTO.- Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/761/2019

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.

SÉPTIMO.- 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, 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.

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle General Antonio Cárdenas Rodríguez, número 611 (seiscientos once), colonia Escuadrón 201, código postal 09060 (nueve mil sesenta), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México.

NOVENO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, 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.

DÉCIMO.- 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. RUBÉN JULIÁN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ