



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

En la Ciudad de México, a veintiocho de octubre de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS, manzana 4 (cuatro), grupo 5 (cinco), casa 33 (treinta y tres), colonia Cristo Rey, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01170 (cero mil ciento setenta), Ciudad de México, con denominación "Perragogía", cuenta [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, y; -----

----- RESULTANDO -----

1.- El cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diez de septiembre de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4922/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- En fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, se ingresó en la oficialía de partes de éste Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el 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 que nos ocupa, curso al que le recayó proveído de fecha veinte del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditado su interés como titular del inmueble materia del presente procedimiento, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- El catorce de octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] titular del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, y por formulados sus alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa 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 Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y Transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones I y XII, 5, 11, fracción II, 44, fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2, fracciones II y VI, 3, 5, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el Transitorio Quinto del

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SEP/009/2022 aprobado en la 31ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acta. Lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024**

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha diez de mayo de dos mil once, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

**I.-** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, 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:** ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN, SIENDO EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CORROBORADO POR EL VISITADO, QUIEN LO ACEPTA COMO CORRECTO Y COINCIDE PLENAMENTE CON LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN. SOY ATENDIDO POR QUIEN SE OSTENTA COMO TITULAR, A QUIEN LE HICE ENTREGA DE LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y LA ORDEN DE VISITA, QUE RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE INFORMO LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL EN CUYA AZOTEA DEL SEGUNDO NIVEL CUENTA CON PRETILES ALTOS A MANERA DE MUROS. EN LA PARTE FRONTAL DEL INMUEBLE EXISTE UN PATIO Y DE IGUAL MANERA EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO EXISTE UN PATIO DE PLANTA LIBRE. EN PLANTA BAJA AL INGRESAR, HAY DIVERSAS JAULAS PARA MASCOTAS Y TRANSPORTADORAS PARA CANINOS CON ANIMALES DE DIVERSOS TAMAÑOS Y RAZAS, UNA BODEGA CON ALIMENTOS PARA MASCOTAS Y EXISTE UNA SALA Y UNA COCINA CON ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN, ADEMÁS EN EL PATIO TRASERO ANTES MENCIONADO EXISTE UN CANINO MÁS. AL SUBIR POR LAS ESCALERAS AL PRIMER NIVEL, SE ADVIERTEN TRES HABITACIONES, UNA DE ELLAS CON ENSERES DE CASA HABITACIÓN CON ROPA, MUEBLES TELEVISORES Y DOS TRANSPORTADORAS PARA MASCOTAS CON CANINOS AL INTERIOR. DOS HABITACIONES MAS CON ENSERES DE CASA HABITACIÓN Y UN ÁREA EXCLUSIVA DONDE HAY JAULAS CON DIVERSOS CANINOS AGRUPADOS SOBRE UN PASILLO. EXISTE UN BAÑO POR CADA NIVEL. DEL PASILLO DEL PRIMER NIVEL, EXISTEN UNAS ESCALERAS QUE CONDUCEN A LA AZOTEA DEL INMUEBLE DONDE HAY UN PATIO CON PRETILES ALTOS TIPO MUROS QUE SE ENCUENTRAN EN EL PERÍMETRO DE LA AZOTEA, EN ESTA ZONA EXISTE PASTO SINTÉTICO Y DIVISIONES CON REJAS ASÍ COMO LONAS PERFORADAS INSTALADAS A MODO DE TECHUMBRE, ZONA DONDE EXISTEN ENSERES PARA MASCOTAS. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE SERVICIO



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

VETERINARIO, ADIESTRAMIENTO Y ESTANCIA DE CANINOS EN TODOS LOS NIVELES, COMBINADO CON CASA HABITACION, EN TODOS LOS NIVELES. 3. AL EXTERIOR NO ADVIERTO NINGUNA ACTIVIDAD. 4. LA ACTIVIDAD DE SERVICIO VETERINARIO, ADIESTRAMIENTO Y ESTANCIA DE CANINOS SE DESARROLLA EN TODOS LOS NIVELES EN UNA SUPERFICIE. DE SETENTA Y CINCO ( 75M2) METROS CUADRADOS POR NIVEL, SIENDO QUE SE OCUPAN, CIENTO CINCUENTA (150) METROS CUADRADOS PARA EL APROVECHAMIENTO DE SERVICIO VETERINARIO, ADIESTRAMIENTO Y ESTANCIA DE CANINOS Y CASA HABITACIÓN SIN PODER DETERMINAR EN QUE ZONAS COMIENZA UNA ACTIVIDAD Y TERMINA LA OTRA YA QUE NO HAY DELIMITACIONES FÍSICAS, SALVO EN LAS ÁREAS DE HABITACIONES. EN LA AZOTEA SE UTILIZAN SETENTA Y CINCO ( 75 ) METROS CUADRADOS PARA EL APROVECHAMIENTO DE SERVICIO VETERINARIO, ADIESTRAMIENTO Y ESTANCIA DE CANINOS. B. AL EXTERIOR NO OBSERVO APROVECHAMIENTO ALGUNO. 5. SE UBICA ENTRE LAS CALLES ANTIGUA VIA LA VENTA Y CAMINO REAL A TOLUCA. SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 179 METROS. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS: A. EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. B NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. NO EXHIBE AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE , EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE .-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido de planta baja y un (1) nivel, con pretilles altos a manera de muros en la azotea, un patio en la parte frontal y otro de planta libre en la parte posterior, advirtiendo al interior en planta baja diversas jaulas para mascotas y transportadoras para caninos con animales de diversos tamaños y razas, una bodega con alimentos, sala y cocina con enseres propios de casa habitación, así como un canino en el patio trasero; en primer nivel observó tres habitaciones con enseres de casa habitación y en una de ellas hay dos transportadoras para mascotas con caninos al interior, además de área exclusiva donde hay jaulas con diversos caninos agrupados sobre un pasillo; asimismo, en azotea cuenta con zona con pasto sintético, divisiones con rejas, lonas perforadas instaladas a modo de techumbre y enseres para mascotas; el aprovechamiento observado es de "Servicio veterinario, adiestramiento y estancia de caninos", en una superficie de 225 m² (doscientos veinticinco metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -----

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

A. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, VIGENCIA NO INDICA , DOCUMENTO CON SELLO DIGITAL Y NÚMERO DE [REDACTED] RA EL DOMICILIO CALLE MANZANA [REDACTED] ABRAHAM M GONZÁL [REDACTED]; EL GIRO DE SERVICIOS VETERINARIOS PARA MASCOTAS PRESTADAS POR EL SECTOR PRIVADO EN UNA SUPERFICIE DE 148 METROS CUADRADOS QUEDA RECONOCIDO. -----

B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. -----

C. NO EXHIBE AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE , EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. -----

NINGÚN OTRO DOCUMENTO SOLICITADO. -----

Cabe mencionar 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 salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

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-----

En lo que respecta a la documental exhibida al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que la misma también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado de forma íntegral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

Análisis del cual se desprende que el promovente refiere medularmente que ofrece diversas probanzas, con las cuales pretende acreditar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha catorce de octubre de dos mil veinticuatro, el ciudadano [redacted] titular del inmueble visitado, formuló alegatos de manera verbal en los que ratificó el escrito de observaciones antes señalado, por consiguiente al no existir manifestación de derecho diversa respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario; sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.-----

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, las cuales se valoran 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, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha seis de septiembre de dos mil veinticuatro, con número de folio [redacted] clave del establecimiento [redacted] para el establecimiento con denominación "Perragogía", ubicado en calle Omitlán Santa Fe, manzana 4 (cuatro), grupo 5 (cinco), casa 33 (treinta y tres) colonia Abraham M. González, código postal 01170 (cero mil ciento setenta), demarcación territorial Álvaro Obregón, para el giro de Servicios veterinarios para mascotas prestados por el sector privado, en una superficie de 75 m² (setenta y cinco metros cuadrados); misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de un establecimiento mercantil.

2.- Impresión del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital, con número de folio [redacted] con fecha de expedición veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos a la ejecución del aprovechamiento de "Servicio veterinario, adiestramiento y estancia de caninos", en una superficie de 225 m² (doscientos veinticinco metros cuadrados), en el inmueble visitado.

En lo que respecta a la documental consistente en impresión del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha seis de septiembre de dos mil veinticuatro, con número de folio [redacted] clave del establecimiento [redacted] es de señalar que el mismo solo adquiriría eficacia probatoria si es administrado con un certificado de zonificación señalado en el artículo 158 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, pues con su presentación se acreditaría, en su caso, el derecho conferido en el mismo; circunstancia que no acontece en el procedimiento que se resuelve, toda vez que no exhibe un certificado de zonificación vinculado al aviso de cuenta, situándolo fuera del supuesto en el que con su presentación se acredite algún derecho conferido; por lo que, en la materia que versa el presente procedimiento, por sí misma no es documental idónea con la que se acredite que tanto la actividad como la superficie ejercida en el establecimiento visitado sean las permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha diez de mayo de dos mil once, que es precisamente la obligación sujeta a revisión en el presente procedimiento.

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 15 Bis, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----  
El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

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

(...)

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

(...)

**Artículo 21.** -----

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

**Artículo 158.** Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades: -----

**I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.** La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. -----

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. -----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate. -----

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra. -----

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. -----

**II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.** La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:-----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o-----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.-----

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento.-----

Derivado de lo anterior, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital, con número de folio [redacted] con fecha de expedición veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se desprende que este estará vigente hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal o se actualice la zonificación en el programa correspondiente.-----

Ahora bien, continuando con el estudio de dicho certificado, se advierte que le fue reconocido el giro de "Servicios veterinarios para mascotas prestados por el sector privado", en una superficie a ocupar de 148 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y ocho metros cuadrados), tratándose de una actividad y superficie distintas a las advertidas por la persona especializada en funciones de verificación, consistente en "Servicio veterinario, adiestramiento y estancia de caninos", en una superficie de 150 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados) y 75 m<sup>2</sup> (setenta y cinco metros cuadrados) en azotea, dando un total de 225 m<sup>2</sup> (doscientos veinticinco metros cuadrados), en ese sentido, al tratarse de una actividad y superficie diversas, es claro que no ampara la actividad ejecutada por la persona visitada al momento de la visita de verificación administrativa, y por ende no cumple con los requisitos de idoneidad para demostrar el cumplimiento de las obligaciones en materia de desarrollo urbano señaladas en la orden de visita de verificación.-----

Siendo obligación de la persona visitada contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes mencionadas, con el que acredite que la ejecución del aprovechamiento de "Servicio veterinario, adiestramiento y estancia de caninos", en una superficie de 150 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados) y 75 m<sup>2</sup> (setenta y cinco metros cuadrados) en azotea, dando 225 m<sup>2</sup> (doscientos veinticinco metros cuadrados) en total, observado al momento de la visita de verificación, se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado.-----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos de los artículos 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al citado Reglamento, mismos que se citan:-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

(...)

Artículo 10.- Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:-----

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;-----

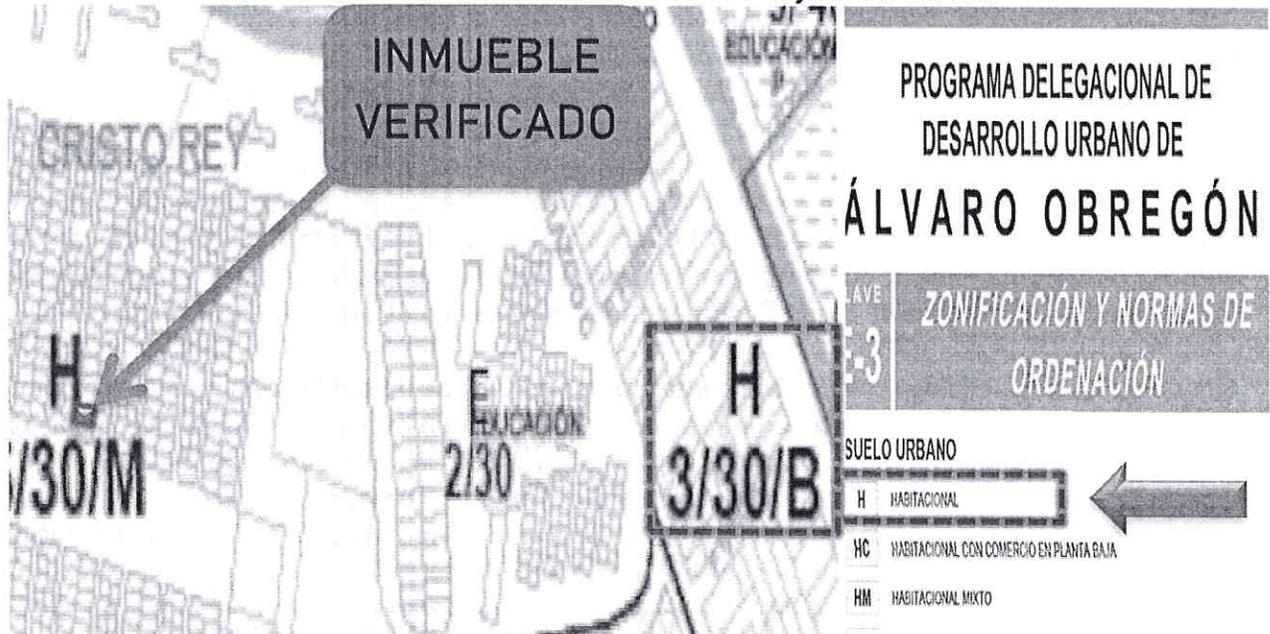
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

(...)------

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

Ahora bien, para efectos de determinar la zonificación aplicable al inmueble de referencia, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha diez de mayo de dos mil once, del que se advierte que a dicho inmueble le aplica la zonificación H (Habitacional); mismo que puede ser localizado en el Plano Clave E-3, de "Zonificación y Normas de Ordenación", parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano:-----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha diez de mayo de dos mil once



De tal forma, como ya quedó establecido, al inmueble visitado le aplica la zonificación H (Habitacional), por lo que a efecto de comprobar que el aprovechamiento de "adiestramiento y estancia de caninos", se encuentra permitido en la señalada zonificación, es procedente entrar al estudio de la tabla de usos inserta en el Programa Delegacional antes referido; advirtiéndose de su contenido que el aprovechamiento señalado no se encuentra listado, por lo tanto debe considerarse como una actividad NO PERMITIDA para ser ejecutada en la zonificación aplicable. -----

Por lo tanto, al realizar una actividad que NO se encuentra PERMITIDA para su ejecución en el inmueble visitado, la persona visitada contraviene la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha diez de mayo de dos mil once, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Así como lo establecido en los numerales 11, primer párrafo y 48 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.

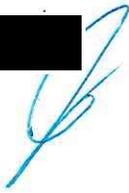
Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar un aprovechamiento NO PERMITIDO por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, lo cual no aconteció, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

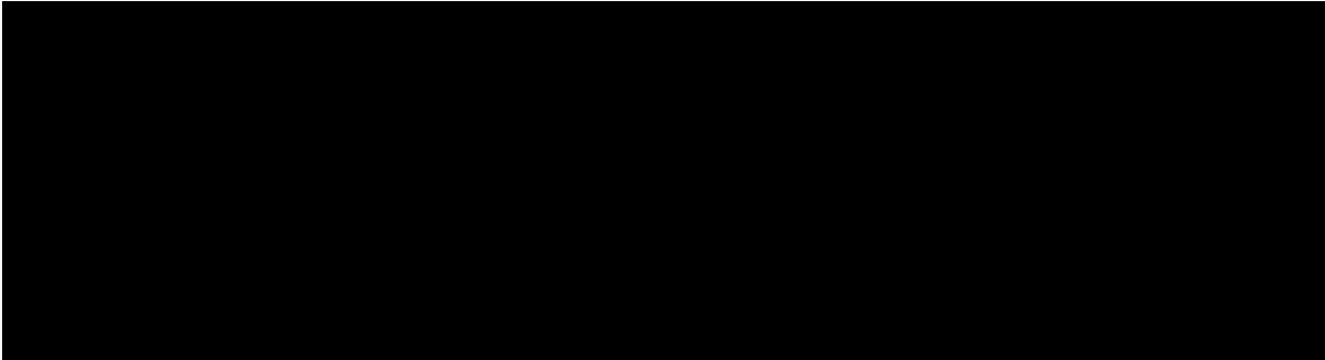
I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al realizar la actividad de "adiestramiento y estancia de caninos", en una superficie de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados) y 75 m² (setenta y cinco metros cuadrados) en azotea, dando un total de 225 m² (doscientos veinticinco metros cuadrados), la cual NO se encuentra PERMITIDA para ser desarrollada en la zonificación aplicable al inmueble visitado, por lo que derivado de la conducta infractora, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, con el fin de garantizar el derecho fundamental de gozar de un medio ambiente sano para nuestro desarrollo y bienestar, 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 Federativa.

II.- Las condiciones económicas del infractor; [Redacted]





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

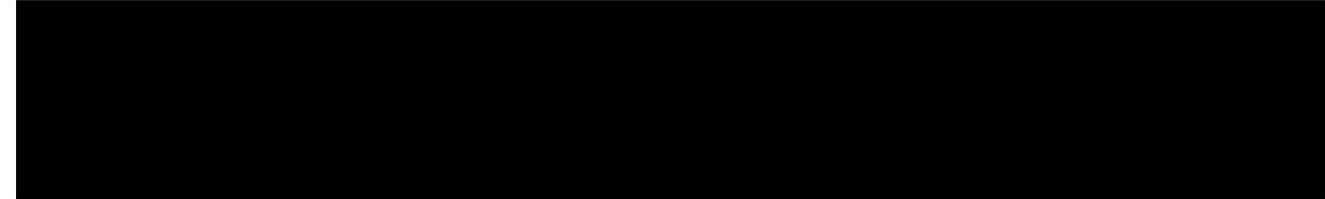


III.- **La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones.

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 una actividad que **NO** se encuentra **PERMITIDA** para su ejecución en el inmueble visitado de conformidad con la zonificación aplicable, es procedente imponer al ciudadano



fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, fracción I, 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, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.

II.- Independientemente de la multa impuesta por realizar una actividad que **NO** se encuentra **PERMITIDA** para su ejecución en el inmueble visitado de conformidad con la zonificación aplicable, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado "Perragogía", ubicado en la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS, manzana 4 (cuatro), grupo 5 (cinco), casa 33 (treinta y tres), colonia Cristo Rey, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01170 (cero mil ciento setenta), Ciudad de México, con denominación "Perragogía", cuenta catastral que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad;** con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, 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 y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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.

Artículo 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Artículo 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.

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.

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 19 BIS. La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;

II. Auxilio de la Fuerza Pública;

Artículo 129. Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:

I. Multa;



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y -----

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos. -----

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 veinticuatro 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 \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024 -----

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 de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección 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, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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. -----

B) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; así como 2) acredite contar con un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones previstas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "adiestramiento y estancia de caninos", observada al momento de la visita de verificación y superficie en que se desarrolla se encuentra permitida en el inmueble materia del presente procedimiento; para lo cual en su caso deberá sujetarse al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, para demostrar que la actividad observada se encuentra permitida; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita.-----

RESUELVE

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

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

TERCERO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa, se impone al ciudadano [redacted] titular del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 400 (CUATROCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.), resulta la cantidad de \$43,428.00 (CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 50/100 M.N.).-----

CUARTO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del establecimiento denominado "Perragogía", ubicado en la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS, manzana 4 (cuatro), grupo 5 (cinco), casa 33 (treinta y tres), colonia Cristo Rey, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01170 [redacted] Ciudad de México, con denominación [redacted] identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad.-----

Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita, 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 y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

QUINTO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, 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, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720 (cero 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/821/2024

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.

SEXTO.- Asimismo, se hace del conocimiento de la persona visitada, que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa al ciudadano [redacted] titular del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevo a cabo la visita de verificación, ubicado en [redacted] grupo [redacted] casa [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted], código postal [redacted] (cero mil ciento setenta), Ciudad de México, con denominación "Perragogia", cuenta catastra [redacted] mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación.

OCTAVO.- Gírese atento 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.

NOVENO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.