EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/413/2021

En la Ciudad de México, a dieciséis de febrero de dos mil veintidós. ----------

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle 16 (dieciséis) de Septiembre, número 41 (cuarenta y uno), colonia Santa Inés, Alcaldía Azcapotzalco, Código Postal 02140 (dos mil ciento cuarenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2547/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes: ----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- El catorce de diciembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/413/2021, la cual fue ejecutada el día quince del mismo mes y año, por el servidor público Juan Manuel Díaz Herrera, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.----------

2.- El día doce de enero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted] quien se ostentó como propietario del inmueble visitado, por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo del catorce del mismo mes y año, mediante el cual se le reconoció su interés en el presente procedimiento, así mismo se tuvo por ofrecida y admitida la prueba exhibida, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. ----------

3.- En fecha primero de febrero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, desahogándose la prueba admitida, turnándose el presente expediente a fase de resolución.----

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

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 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Azcapotzalco, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.----------

---

TERCERO- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.----------

---

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: ----------

---

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE OBSERVO PORTON NEGRO CON DOS HOJAS Y PUERTA PEATONAL. SE OBSERVA NÚMERO VISIBLE DESDE VÍA PÚBLICA, AL LLAMAR A LA PUERTA SOY ATENDIDO POR QUIEN DICE LLAMARSE [redacted] EN SU CARACTER DE TITULAR, MISMO QUE PERMITE EL INGRESO AL PREDIO Y BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PROCEDO A CORROBORAR TODOS Y CADA UNO DE LOS PUNTOS MARCADOS EN LA MISMA.1.- SE OBSERVA PREDIO TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS A BASE DE MUROS DE BLOCK Y TECHO DE LÁMINA. 2.- SE OBSERVA COMO APROVECHAMIENTO CRIADERO DE CERDOS, AL MOMENTO SE OBSERVAN 43 CERDOS, TAMBIEN SE OBSERVA USO HABITACIONAL EN DOS DE LOS TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS. 3.- SOBRE LAS MEDICIONES A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 629 METROS CUADRADOS (SEISCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DE CRISFERO DE CERDOS ES DE 294 METROS CUADRADOS (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), DE USO HABITACIONAL ES DE 209 METROS CUADRADOS (DOSCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS), 4.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE REFINERIA AZCAPOTZALCO Y ESPERANZA SIENDO LA CALLE REFINERIA AZCAPOTZALCO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA MISMA QUE SE ENCUENTRA A UNA DISTANCIA DE 24 METROS LINEALES (VEINTICUATRO METROS LINEALES). DE LOS APARTADOS A, B Y C AL MOMENTO NO PRESENTA DOCUMENTACIÓN ALGUNA. CABE MENCIONAR QUE NO SE TUVO ACCESO A TODO EL PREDIO DADO QUE AL MOMENTO SE ENCONTRABA DELIMITADO POR UNA REJA..

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 tres cuerpos constructivos a base de muros de block y techo de lámina, dos de ellos de uso habitacional, al interior advirtió 43 (cuarenta y tres) cerdos, señalando que el aprovechamiento es de casa habitación y criadero de cerdos, desarrollada en una superficie de 294 m² (doscientos noventa y cuatro metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

Funciones de Verificación adscrito a este Instituto.----------

---

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.----------

---

Cabe señalar, que los hechos antes señalados al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:----------

---

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
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.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha doce de enero de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, del cual se advierte que señaló lo siguiente:----------

---

"(…) Se anexa al presente RECIBO DE PAGO A LA TESORERIA Derechos por el uso y utilización de locales de mercados públicos de la Ciudad de México, con línea de captura 9415220001264QXM2PRK por la cantidad de $1740.00 (mil setecientos cuarenta pesos).

Respecto al apartado B: bajo protesta de decir verdad se encuentra en trámite, la actualización de la constancia de alineamiento de número oficial.

En relación a lo solicitado en el apartado C, bajo protesta de decir verdad y como es de su conocimiento de esta honorable autoridad, el cumplimiento de dicho oficio, depende de la emisión de los documentos solicitados en los apartados A y B por ello, una vez que el suscrito tenga dicha documentación la hará llegar de forma escrita ante usted (…)" (sic).----------

---

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [redacted] en atención a la visita de verificación exhibe recibo de pago a la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México, por uso y utilización de locales de mercados públicos de la Ciudad de México, hecho que no guarda relación con el inmueble verificado, ya que este no se encuentra dentro de un mercado, así mismo, menciona que una vez que cuente con la documentación solicitada la hará llegar a este Instituto, señalamientos de los que no se desprenden argumentos de derecho respecto de los cuales esta autoridad tuviera que emitir

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

especial pronunciamiento, por lo que se procede con la calificación del acta de visita de verificación.----------

---

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de la prueba aportada, 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, las cuales consisten en:----------

---

1. Impresión digital de recibo de pago a la Tesorería de la Ciudad de México, con número de certificación digital pO2psNRMOu9R6hoGFxBy2Q, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se desprende el pago realizado el día doce de enero de dos mil veintidós, por concepto de derechos por el uso y utilización de locales de mercados públicos de la Ciudad de México, por la cantidad de $1,740.00 (mil setecientos cuarenta pesos).----------

---

Documental que no guarda relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación toda vez que el inmueble verificado no corresponde a un local ubicado en un mercado, por lo que no puede ser considerado para la presente determinación.----------

---

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha primero de febrero de dos mil veintidós, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, por lo que no existen alegatos que analizar.----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno. ----------

---

Al respecto se observó un inmueble constituido de tres cuerpos constructivos a base de muros de block y techo de lámina, dos de ellos de uso habitacional, al interior advirtió 43 (cuarenta y tres) cerdos, señalando el aprovechamiento de "criadero de cerdos", desarrollada en una superficie de 294 m² (doscientos noventa y cuatro metros cuadrados).----------

---

Así las cosas resulta oportuno indicar que la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, es 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, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos de 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 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*

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

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. ----------

---

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, siendo su obligación asumir la carga de la prueba, a efecto de acreditar que la actividad y superficie en la que se desarrolla, observada al momento de la visita de verificación se encuentre permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, 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 el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:----------

---

> ***ARTICULO 281.*** *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.*----------

---

En razón de lo anterior, esta Autoridad procede al estudio del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del cual se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **Industria**, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre.----------

---

En esa tesitura, para determinar si la actividad desarrollada en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra permitida conforme a la zonificación aplicable, se procede entrar al estudio de la Tabla de Usos del Suelo contenida en el citado Programa Delegacional, de cuyo contenido se desprende que en la zonificación **Industria**, la actividad observada al momento de la visita de verificación, consistente en "Crianza de cerdos", no se encuentra contemplada dentro de los usos permitidos, por lo que es evidente que el visitado realiza una actividad que de conformidad con el multicitado Programa Delegacional no se encuentra permitida, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:----------

---

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

---

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción I, párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el artículo 158 del

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

Reglamento 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".-*

(...)----------

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

---

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

---

La zonificación determinará los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, así como la especificación de aquellos usos sujetos a dictamen de impacto urbano.----------

---

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

---

(...)----------

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. ----------

---

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". ----------

---

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

---

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

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. ----------

---

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

---

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

---

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

---

Artículos que establecen como obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado, ejercer únicamente los aprovechamientos de las actividades permitidas, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), así como acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, que amparara que la actividad de "criadero de cerdos" se encuentre permitida conforme a la zonificación aplicable, en relación con lo dispuesto en los artículos citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, circunstancias que no acontecieron por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [redacted] interesado en el 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, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, al ejercer la actividad de "criadero de cerdos", la cual no se encuentra permitida, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con la zonificación aplicable, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.----------

---

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble con aprovechamiento de "criadero de cerdos", desarrollada en una superficie de 294 m² (doscientos noventa y cuatro metros cuadrados), el cual al estar en funcionamiento genera ganancias, que le permiten dar cumplimiento a sus obligaciones y mantenerse en operación, por lo que esta autoridad advierte que el ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, [redacted] la cual [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 analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

---

----------**SANCIONES**----------

I.- Por realizar la actividad de "criadero de cerdos", la cual no se encuentra permitida, por la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resulta procedente imponer al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (quinientas) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por $89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ 00/100 M.N.),** sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en los artículos 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, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.----

---

II.- Independientemente de la multa impuesta, por ejercer la actividad de "criadero de cerdos", la cual no se encuentra permitida, por la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle 16 (dieciséis) de Septiembre, número 41 (cuarenta y uno), colonia Santa Inés, Alcaldía Azcapotzalco, Código Postal 02140 (dos mil ciento cuarenta), Ciudad de México, sin obstaculizar el acceso al uso habitacional, 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

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 al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento y/o 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 prejuicio 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 mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante 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:* ----------

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.----------

(...)----------

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.----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

(...)----------

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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 $89.62 pesos mexicanos, el mensual es de $2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual $32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021.----------

---

----------**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 al ciudadano [redacted] interesado en el 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 las Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

B. Una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto 1) Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; 2) Acredite contar con 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 y superficie observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentra permitida en el inmueble de mérito, lo anterior con fundamento en los artículos 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:----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

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

---

(...)----------

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

---

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

----------**R E S U E L V E**----------

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 **TERCERO** de la presente resolución administrativa.----------

---

TERCERO.- Por realizar la actividad de "crianza de cerdos", la cual no se encuentra permitida, por la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resulta procedente imponer al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (quinientas) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por $89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ 00/100 M.N.),** de conformidad con la fracción I del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.----------

---

CUARTO.- Independientemente de la multa impuesta, por ejercer la actividad de "crianza de cerdos", la cual no se encuentra permitida, por la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle 16 (dieciséis) de Septiembre, número 41 (cuarenta y uno), colonia Santa Inés, Alcaldía Azcapotzalco, Código Postal 02140 (dos mil ciento cuarenta), Ciudad de México, sin obstaculizar el acceso al uso habitacional, de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.----------

---

QUINTO.- Se APERCIBE al ciudadano [redacted] interesado en el 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 acreedor a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite 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, 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, lo anterior, de conformidad con el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.----------

---

SEXTO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, 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;

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

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 personalmente la presente resolución al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, en el domicilio [redacted] ubicado en [redacted] número [redacted] colonia [redacted] Alcaldía [redacted] Código Postal [redacted] 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 aparatado 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.----------

---

ELABORÓ
LIC. ANA RODRIGUEZ ROBLES

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700