



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Hacienda Santa Cecilia, número 73, colonia Villa Quietud, código postal cero cuatro mil novecientos sesenta (04960), demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El catorce de febrero de dos mil veintidós, 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 quince del mismo mes y año, por la servidora pública Azucena Hernández Zúñiga, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecisiete de febrero de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/500/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veinticinco de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de tres de marzo de dos mil veintidós, a través del cual se tuvo por recibido el escrito de cuenta, reconociéndole su interés a la promovente, decretándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por autorizado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones y a las personas autorizadas, así también, por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el seis de abril de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la promovente, en donde entre otras cosas, se llevó a cabo el desahogo de las pruebas admitidas y se formularon alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; 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. -----





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL, NÚMERO VISIBLE Y DARLO POR CORRECTO LA C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO POSEEDORA, PERMITIÉndonos EL ACCESO DE MANERA VOLUNTARIA Y REALIZANDO EL RECORRIDO Y EL LLENADO DEL ACTA EN TODO MOMENTO CON LOS TESTIGOS Y LA VISITADA, OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO POR PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN GARAGE TECHADO AL CUAL SE LE ESTA HACIENDO REFORZAMIENTO A LAS VIGAS YA PREEXISTENTE, CUENTA CON EL ACCESO A LA CASA HABITACION, EN DONDE SE OBSERVA QUE EN PLANTA BAJA CUENTA CON SALA, COMEDOR, COCINA, SANITARIO, EN PRIMER, SE OBSERVAN LAS HABITACIONES Y SANITARIOS, EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA HABITACIONES Y UN DOMO QUE SE ENCUENTRAN ARREGLANDO TODO. CON MENESTERES PROPIAS DE CASA HABITACION, OBSERVANDO QUE SE ENCUENTRA HABITADA. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE CASA HABITACIÓN. 2.- CUENTA CON PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. 3.- SE TRATA DE UNA SOLA VIVIENDA. 4.- LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO VEINTISES METROS CUADRADOS (362.26 M<sup>2</sup>). 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES :A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS (140M<sup>2</sup>) B) NO ME ES POSIBLE ASENTAR LA SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA EN VIRTUD DE QUE NO EXHIBE CERIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO C) LA SUPERFICIE DEL AREA LIBRE ES DE QUINCE METROS CUADRADOS (15M<sup>2</sup>) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (125M<sup>2</sup>) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE SEIS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS (6.75M) F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO VEINTISES METROS CUADRADOS (362.26M<sup>2</sup>) G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO VEINTICINCO METROS (2.25M) H) NO SE OBSERVA SOTANO I) NO SE OBSERVA SEMISOTANO J) NO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA K) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL ESTACIONAMIENTO ES DE TREINTA UN PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (31.38 M<sup>2</sup>) 6.- ENTRE CALLES HORMIGUERO Y FLOR7.- LA DISTANCIA HACIA LA VIALIDAD ES DE DOS PUNTO TREINTA Y SEIS METROS (2.36 M) EN CUANTO AL APARTADO DE DOCUMENTACIÓN DE LOS INCISOS) I, II, Y III AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO B) NO EXHIBE AL MOMENTO DE LA PRESENTE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

De lo anterior, se desprende de manera medular, que al momento de la visita la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble constituido por planta baja y dos niveles y que con relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Ciento cuarenta metros cuadrados (140 m <sup>2</sup> )
Superficie de Área libre	Quince metros cuadrados (15 m <sup>2</sup> )
Superficie de Desplante	Ciento veinticinco metros cuadrados (125 m <sup>2</sup> )
Superficie construida a partir del nivel de banquetta	Trescientos sesenta y dos punto veintiséis metros cuadrados (362.26 m <sup>2</sup> )

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.-----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, 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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al 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.**

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022**

*cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica. -----*

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veinticinco de febrero de dos mil veintidós, curso que es interpretado de forma integral, 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. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que por cuestión de método de las manifestaciones hechas valer por persona visitada merecen el primer calificativo los argumentos aducidos en los que de manera esencial refiere que se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que a su dicho la orden de visita de verificación carece de una debida fundamentación y motivación. -----

Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad de la orden de visita de verificación; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Así también, del contenido del escrito es estudio, se desprende que la persona visitada declaró saber que al inmueble verificado le aplica la zonificación H/2/40/MB, asimismo, manifestó tener un inmueble constituido por planta baja y dos niveles superiores. -----

Finalmente, de las manifestaciones restantes, se desprende que las mismas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, del escrito de alegatos presentado en la oficialía de partes de este Instituto el seis de abril de dos mil veintidós, se desprende que la promovente reitera lo argüido en su escrito de observaciones, sin que se adviertan argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones distintas a las precisadas en el ocurso indicado, por tanto, esta autoridad determina que no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Ahora bien, de las probanzas contenidas en autos del expediente, es de señalar que no obra alguna que guarde relación directa con el objeto del presente procedimiento, toda vez que la persona visitada únicamente ofreció la copia certificada por notario del instrumento notarial número doscientos diecinueve mil quinientos cuarenta (219,540), del cual, entre otras cosas se desprende la protocolización del acta de asamblea de la persona moral denominada "██████████" ██████████



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

con el cual la promovente acredito su interés en el presente procedimiento; así también, fueron ofrecidas cinco impresiones fotográficas del inmueble verificado, de las que entre otras cosas se advierte un inmueble constituido por tres niveles a partir del nivel de banqueta, el cual en uno de los costados se encuentra en obra gris.

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 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 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** (vigente al momento de la visita de verificación)

**Artículo 21.**

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

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

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

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

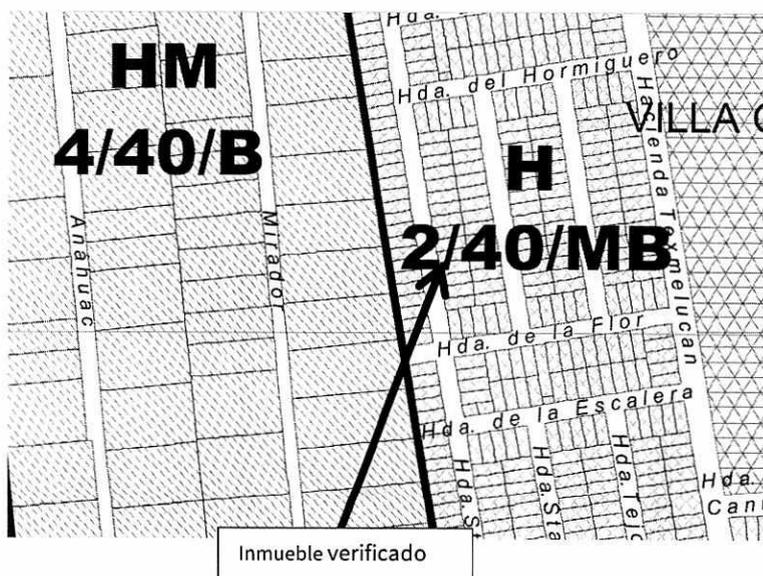
electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

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

Sin que la persona visitada haya demostrado contar con certificado de zonificación vigente del que se advirtieran las obligaciones aplicables al inmueble verificado en materia de desarrollo urbano, a pesar de contar con la carga procesal de acreditarlo, lo anterior, en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:

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

Consecuentemente, esta autoridad a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, procede al estudio y análisis del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, del que se advierte que el inmueble de mérito se localiza en el Plano de "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende, que le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre, densidad muy baja), información que puede ser apreciada de la siguiente imagen obtenida del plano de referencia:



PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN COYOACÁN

ESTADO E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

- HM HABITACIONAL
- HM-1 HABITACIONAL COMERCIO EN PLANTA BAJA
- HM-2 HABITACIONAL CONSERVACION
- HM-3 HABITACIONAL MIXTO
- EQ EQUIPAMIENTO
- IND INDUSTRIA
- AV ÁREAS VERDES
- EA ESPACIO ABIERTO
- CE CENTRO DE BARRIO
- PD PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
- NO NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VALCADO

2/40/ MB DENSIDAD MUY BAJA. 2 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN Y 40% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE POR CADA 30 M<sup>2</sup> DE TERRENO.

1. UNIFORME PARA LA ZONIFICACION DEL PROGRAMA CUANDO EL TIPO DE VIVIENDA MÍNIMA, EL PROGRAMA DELEGACIONAL LO DEFIENE.

Así las cosas, en términos de la zonificación aplicable para el inmueble visitado, se desprende que el número máximo de niveles permitidos es de dos (2) y toda vez que al momento de la visita de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

verificación se advirtieron planta baja y dos (2) niveles, es decir, tres niveles en total, por lo que se colige que el inmueble visitado NO respeta el número de niveles permitidos. -----

Señalado lo anterior y considerando que la zonificación aplicable establece que el inmueble visitado debe contar con cuarenta por ciento (40%) de área libre y derivado de que como se advierte de las mediciones obtenidas por el personal especializado en funciones de verificación la superficie total del predio es de ciento cuarenta metros cuadrados (140 m<sup>2</sup>), por tanto, de la operación aritmética realizada de multiplicar dichos factores, se desprende que el predio visitado debió contar como mínimo con cincuenta y seis metros cuadrados (56 m<sup>2</sup>) de superficie de área libre, situación que en la especie no acontece, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento cuenta únicamente con quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>) de área libre. -----

Bajo esa tesitura, es evidente que el inmueble visitado tampoco respeta la superficie máxima de desplante, pues derivado del área libre permitida; resulta que la superficie máxima de desplante en el predio es de ochenta y cuatro metros cuadrados (84 m<sup>2</sup>), y en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un desplante en el inmueble de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m<sup>2</sup>), por tanto, el inmueble visitado excede la superficie máxima de desplante de conformidad con la zonificación aplicable. -----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, resulta procedente señalar que de conformidad con la Norma de Ordenación Particular 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS) contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, ésta se obtiene al multiplicar la superficie desplante por el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable entre la superficie total del predio por la superficie total del predio, por lo que de la operación aritmética efectuada al multiplicar dichos factores, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento tiene permitida una superficie máxima de construcción de ciento sesenta y ocho metros cuadrados (168 m<sup>2</sup>), en este sentido y derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida a partir del nivel de banqueta de trescientos sesenta y dos punto veintiséis metros cuadrados (362.26 m<sup>2</sup>), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

De los párrafos anteriores, se advierte que la persona visitada no demostró contar con certificado de zonificación **vigente** y que el inmueble verificado no respeta las restricciones establecidas conforme a la zonificación aplicable, al no contar con la superficie mínima requerida de área libre y tener un desplante mayor al permitido, así como una superficie máxima de construcción, contraviniendo lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, en relación con lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:-----

**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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

Así como, lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos 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 en el territorio del Distrito Federal.-----

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno 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 razonamientos y artículos previamente señalados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles máximos de construcción, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y normas de ordenación, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar los parámetros permitidos al inmueble visitado de conformidad con el el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, así como, acreditar contar con certificado de zonificación vigente que ampare la edificación verificada, razones por las cuales 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, esta autoridad procede a lo siguiente: -----

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**-----

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada es grave, y realizada de manera dolosa y permanente, toda vez que tal y como se advirtió de su escrito de observaciones, la persona visitada sabía y conocía la zonificación aplicable al inmueble verificado y a pesar de ello, no respeta el número de niveles máximos de construcción, no cuenta con la superficie mínima requerida de área libre, tiene un desplante mayor al permitido y excede la superficie máxima de construcción, poniendo de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

como el de la política urbana de la Ciudad de México circunstancias que pueden causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; toda vez que de los documentos anexos al testimonio de la escritura pública número doscientos diecinueve mil quinientos cuarenta, de treinta de abril de dos mil diecinueve, pasado ante la fe del titular de la notaría pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad De México, se advierte que la ciudadana [redacted] adquirió el inmueble verificado por el monto de compraventa de [redacted] y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se advierte que [redacted]

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, 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, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

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 no respetar el número de niveles máximos permitidos para el inmueble verificado, conforme a lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, así como no acreditar contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus modalidades contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone a la ciudadana [redacted] poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$38,488.00 M.N.), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 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 veintidós.

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas para el inmueble verificado, infringiendo lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, se impone a la ciudadana [redacted] poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$38,488.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 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 veintidós. -----

III.- Independientemente de las multas impuestas, por no respetar el número de niveles permitidos y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas para el inmueble verificado, infringiendo lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Hacienda Santa Cecilia, número 73, colonia Villa Quietud, código postal cero cuatro mil novecientos sesenta (04960), demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Se APERCIBE a la persona 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 harán acreedoras 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, II y III, 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. -----

IV.- Así mismo, por no respetar el número de niveles máximos, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES QUE SE ENCUENTREN POR ENCIMA DE LOS DOS (2) NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE HACIENDA SANTA CECILIA, NÚMERO 73, COLONIA VILLA QUIETUD, CÓDIGO POSTAL CERO CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA (04960), DEMARCACIÓN TERRITORIAL COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad procederá en términos



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 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.

Para 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:**

III. Clausura parcial o total de obra;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

**Artículo 103.** Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente.

**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 la obra.

IV. Demolición o retiro parcial o total;

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.**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

**Artículo 14.** La ejecución forzosa por la Administración Pública de la Ciudad de México, se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:-----

- I. Apremio sobre el patrimonio;-----
- II. Ejecución subsidiaria;-----
- III. Multa; y-----
- IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.-----

Tratándose de las fracciones anteriores, se estará a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de las facultades de ejecución directa a que se refieren los artículos 17, 18 y 19 de esta Ley.-----

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.-----

Si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional.-----

**Artículo 14 BIS.** Procede la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:-----

- IV. Cuando los propietarios o poseedores hubieran construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se hubieran realizado con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y (...)-----

**Artículo 18.** También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniera, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia.

**Artículo 19.** En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos.-----

**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, y (...)-----

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

- I. Amonestación con apercibimiento;-----
- II. Multa;-----
- 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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022**

de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

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

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

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

**EJECUCIÓN DE 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 ciudadana [REDACTED], poseedora del inmueble materia del presente procedimiento 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 de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO, fracciones I y II, 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 ciudadana [REDACTED], poseedora del inmueble materia del presente procedimiento que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de las modalidades contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que demuestre que el número de niveles edificados, así como, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción en el inmueble visitado se ajustan a lo permitido; o en su caso, **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.
- C) Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES QUE SE ENCUENTREN POR ENCIMA DE LOS DOS (2) NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

**QUE SE AJUSTE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE HACIENDA SANTA CECILIA, NÚMERO 73, COLONIA VILLA QUIETUD, CÓDIGO POSTAL CERO CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA (04960), DEMARCACIÓN TERRITORIAL COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO,** lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, fracción IV, 18 y 19, 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. -----

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 adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la ciudadana [REDACTED] poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$38,488.00 M.N.)**.-----

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción II, de la presente resolución administrativa se impone a la ciudadana [REDACTED] poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$38,488.00 M.N.)**.

**QUINTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble calle Hacienda Santa Cecilia, número 73, colonia Villa Quietud, código postal cero cuatro mil novecientos sesenta (04960), demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad.

**SEXTO.-** De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, 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, II y III, 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.

**SÉPTIMO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES QUE SE ENCUENTREN POR ENCIMA DE LOS DOS (2) NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE HACIENDA SANTA CECILIA, NÚMERO 73, COLONIA VILLA QUIETUD, CÓDIGO POSTAL CERO CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA (04960), DEMARCACIÓN TERRITORIAL COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO**, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución.

**OCTAVO.-** Hágase del conocimiento de la ciudadana [REDACTED] poseedora del inmueble materia del 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 ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, 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, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de las multas impuestas, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

**NOVENO.-** Se hace del conocimiento de la interesada 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/79/2022

ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

**DÉCIMO.-** Notifíquese personalmente a la ciudadana [redacted] poseedora del inmueble materia del presente procedimiento o por conducto de los ciudadanos [redacted], [redacted] o [redacted] personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en el domicilio ubicado en Avenida [redacted], número [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted] código postal [redacted] Ciudad de México.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**DÉCIMO SEGUNDO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

ELABORÓ:  
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO