



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Serranía, número 149 (ciento cuarenta y nueve), colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, demarcación territorial Coyoacán, código postal 04500 (cero cuatro mil quinientos), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha seis de marzo de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el ocho del mismo mes y año, por el servidor público Jesús Misael Vega Cambero, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el trece de marzo de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1383/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Posteriormente, el día veintiséis de marzo de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del once al veinticinco de marzo de dos mil veinticuatro, transcurrió el plazo de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2024

que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y Transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones I y XII, 5, 11, fracción II, 44, fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2, fracciones II y VI, 3, 5, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el Transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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, 37, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente", publicado en el Diario Oficial de la Federación el día tres de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS**: PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO ORDENADO CERCIORADO DE SER EL CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, Y ATENDIENDO EN TIEMPO Y FORMA AL CITATORIO POR INSTRUCTIVO DEJADO EL DÍA DE AYER, MANIFIESTO QUE NINGUNA PERSONA ME ATIENDE, RAZÓN POR LA CUAL DESAHOGO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA POR ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA MANIFIESTO: 1.- OBSERVÓ INMUEBLE CONSOLIDADO EN SU ESTRUCTURA Y APARENTEMENTE TERMINADO EN SU TOTALIDAD, ADVIERTO DESDE EL EXTERIOR VOLÚMENES EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA CONSTITUYENDO LA EDIFICACIÓN EN DOS NIVELES, ES DECIR PLANTA BAJA Y UN NIVEL MÁS, LA FACHADA ES DE COLOR NEGRO PRINCIPALMENTE Y SE OBSERVAN MATERIALES COMO VIDRIO, CONCRETO Y PERFILES DE ACERO EN SUS ACABADOS. 2.- DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR EL USO QUE SE LE DA AL INMUEBLE. 2.- OBSERVO DOS VOLÚMENES EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA, LA CUAL VISTA DESDE EL EXTERIOR DA LA IMPRESIÓN DE ESTAR CONFORMANDO PLANTA BAJA Y UN NIVEL MÁS. 3.- DESDE EL EXTERIOR OBSERVO DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4.- DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. 5.- DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. 6.- A) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, B) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, C) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, D) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE, E) SE OBSERVAN 9 M NUEVE METROS DE ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, F) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, G) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA ALTURA DE LOS ENTREPISOS, H) DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE DETERMINAR SI HAY SÓTANO EN LA PROPIEDAD, I) NO PUEDO DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA 7.- EL PREDIO SE UBICA ENTRE PERIFÉRICO Y LLANURA SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 500 M QUINIENTOS METROS. 8.- EL INMUEBLE PRESENTA 21 M VEINTIUNO METROS DE FRENTE. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EN RELACIÓN A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS MANIFIESTO: A.- NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES B.- NO SE EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL -----

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, señalando que desde el exterior observó un inmueble constituido de dos (2) niveles, fachada color negro y con materiales como vidrio, con volúmenes en la composición arquitectónica, asimismo, advirtió una altura de nueve metros lineales (9 m), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150, sin poder determinar la totalidad de los puntos señalados en el alcance de la orden, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble de mérito. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que durante el desarrollo de la misma, no se exhibió documentación alguna. -----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2024

conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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.- Ahora bien, toda vez que el objeto de la orden de visita de verificación, es determinar entre otras cosas, que la persona visitada cumpla con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente", publicado en el Diario Oficial de la Federación el día tres de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, respecto de la zonificación aplicable en materia de Desarrollo Urbano, al inmueble señalado en el proemio de la presente; en consecuencia, considerando que del acta de visita de verificación administrativa se desprende que la diligencia se realizó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no tuvo acceso, además de que desde el exterior no se pudieron determinar la totalidad de los puntos señalados en el alcance de la orden; bajo ese contexto, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación de manera objetiva del acta de visita y, en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención y/o actividad, estas se apeguen a lo establecido por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio procedimiento de verificación administrativa.-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2024

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO, fracción II de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Serranía, número 149 (ciento cuarenta y nueve), colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, demarcación territorial Coyoacán, código postal 04500 (cero cuatro mil quinientos), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2024

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

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

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

Elaboró:
Lic. Rubén Julian Rivera Montaña

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez