



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1355/2018

En la Ciudad de México, a siete de junio de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Serranía, número doscientos ocho guion A (208-A), Colonia Ampliación Pedregal de San Ángel, Delegación Coyoacán, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El ocho de junio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1355/2018, la cual fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por el servidor público Ruiz Consospo José Ricardo, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día veinticinco de junio de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] en el que formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la calidad de la promovente en su carácter de Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las trece horas con treinta minutos del veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento por la promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal y escrita.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán y Normas de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1355/2018

Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los artículos 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 el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico jurídicos. -----

Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente:-----

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes **HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:**-----

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO DE MERITO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y LA NUMERACIÓN EXTERIOR. REQUIERO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL SIENDO ATENDIDO POR EL [REDACTED] EN CARÁCTER DE OCUPANTE CON QUIEN ME IDENTIFICO Y LE EXPLICO EL MOTIVO DE LA VISITA. SE OBSERVA INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA COLOR NEGRO. AL INTERIOR EN PLANTA BAJA SE OBSERVA GARAGE, COCINA, COMEDOR, SALA Y PATIO. EN PRIMER NIVEL SE OBSERVAN DOS RECAMARAS Y EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA ESTUDIO, CUARTO DE TELEVISIÓN, UNA RECAMARA Y SANITARIO. TODOS CON MOBILIARIO PROPIO DE CASA HABITACIÓN. REFERENTE AL ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE HABITACIONAL. 2. LAS MEDICIONES DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A. DEL INMUEBLE VISITADO ES DE TRESCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS. B. LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. C. SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE QUINIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS. D. LA ALTURA ES DE OCHO PUNTO CINCUENTA METROS. E. EL AREA LIBRE ES DE CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS. A. Y B. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE-----

De la descripción anterior, se advierte que se trata de un inmueble constituido por tres (3) niveles contados a partir de nivel de banquetta, con una superficie del predio de 381 m2 (trescientos ochenta y un metros cuadrados), una superficie de construcción a partir de nivel de banquetta 540 m2 (quinientos cuarenta metros cuadrados), una superficie de área libre de 140 m2 (ciento cuarenta metros cuadrados) y una altura de 8.50 ml (ocho punto cincuenta metros lineales), superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1355/2018

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición VEINTIOCHO DE MARZO DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 5724-151LOJO16 PARA EL DOMICILIO SERRANÍA 208 COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL DELEGACIÓN COYOACAN CODIGO POSTAL 04500.

Acto seguido, y una vez que fue leída la presente acta, se le concedió al visitador la oportunidad de manifestar lo que a su derecho convenga, siendo lo siguiente: SE EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL CON FOLIO OB288/2016 EXPEDIDO POR LA DELEGACIÓN COYOACAN EL 18 DE FEBRERO DE 2016. EL CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO FOLIO 5724-151LOJO16 DE FECHA 28 DE MARZO DE 2016 EN DONDE SE OBSERVA QUE EL USO DEL SUELO ES DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR PARA UN MÁXIMO DE DOS VIVIENDAS. SE EXHIBE MANIFIESTACION DE CONSTRUCCIÓN TIPO B CON FOLIO RCOB/32/16, SE EXHIBE AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN FOLIO OB/2202/2016 EXPEDIDOS POR LA DELEGACIÓN COYOACAN. SE EXHIBE ESCRITURA DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO NUMERO 73513 DE FECHA TRES DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISÉIS INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD CON FOLIO P-552991/2016 DE FECHA SEIS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS. SE LE EXHIBIERON LOS DICCIONARIOS DE MEDICIONES ADECUADOS QUE PERMITAN LA MEDICIÓN DEL TERRENO CON SU COMPLEJIDAD INHERENTE. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 104 de la Ley del Poder Judicial del Distrito Federal y artículo 20

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del artículo 327 fracción I y II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1. Copia cotejada con original de la Escritura Pública número setenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cinco (79,485), de fecha treinta de agosto de dos mil diecisiete, pasada ante el Licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra, titular de la notaría número veinticuatro (24) de esta Ciudad, documental de la cual se advierte la compraventa celebrada entre la persona moral denominada [REDACTED] como parte vendedora y la ciudadana [REDACTED] como parte compradora, respecto del inmueble de mérito.-----
2. Copia cotejada con original de la Escritura Pública número setenta y tres mil quinientos trece (73,513), de fecha tres de agosto de dos mil dieciséis, pasada ante el Licenciado Gonzalo M. Ortiz Blanco, titular de la notaría número noventa y ocho (98) de esta Ciudad, documental de la cual se advierte la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio respecto del inmueble de mérito.-----
3. Copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 5724-151LOJO16, con fecha de expedición del veintiocho de marzo de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en Calle Serranía, Número Oficial 208 (doscientos ocho), Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Código Postal 04500, Delegación Coyoacán, al cual le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, con altura máxima de 9.00 m (nueve metros) y una superficie del predio de 800.20 m2 (ochocientos punto veinte metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 1,680.42 m2 (mil seiscientos ochenta punto cuarenta y dos metros cuadrados).-----
4. Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio OB/288/2016, expedida por la Delegación Coyoacán el veintidós de febrero de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en calle Serranía, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Delegación Coyoacán, con Número oficial asignado 208 (doscientos ocho).-----
5. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio RCOB/32/16, con fecha de recepción del ocho de junio de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en calle Serranía, Número 208 (doscientos ocho), Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Delegación Coyoacán, Código Postal 04500, con una superficie de 800.20 m2 (ochocientos punto veinte metros cuadrados), número de niveles 3, número de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1355/2018

viviendas 2, superficie de construcción existente 460.50 m2, (cuatrocientos sesenta punto cincuenta metros cuadrados) superficie a ampliar 450.73 m2, (cuatrocientos cincuenta punto setenta y tres metros cuadrados) superficie total (existente más ampliación) 911.23 m2 (novecientos once punto veintitrés metros cuadrados).-----

6. Autorización de Uso y Ocupación número de folio OB/2202/2016, de la que se desprende que con fecha diecisiete de octubre del dos mil dieciséis, se otorga la misma, para el inmueble que nos ocupa, así como también señala que la Terminación de Obra se recibió el seis de septiembre del dos mil dieciséis.-----

7. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 29811-151DULU17D, Cadena de Verificación HX7On/I3NJRH5I4KumAE7Q==, con fecha de expedición del diecisiete de agosto de dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en Calle Serranía, Número Oficial 208 (doscientos ocho), Interior 208 A (doscientos ocho A), Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Código Postal 04500, Delegación Coyoacán, al cual le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 30 % mínimo de área libre, densidad: 1 Viv C/450.0 m2 de terreno y una superficie del predio de 823.89 m2 (ochocientos veintitrés punto ochenta y nueve metros cuadrados).-----

Ahora bien, de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se advierte que únicamente se verificó una superficie del predio de 381 m2 (trescientos ochenta y un metros cuadrados), no obstante existe una discrepancia en la superficie asentada en el acta de visita de verificación con la que se advierte de la Escritura Pública número setenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cinco (79,485), de fecha treinta de agosto de dos mil diecisiete, la cual refiere una superficie de 799.7 m2 (setecientos noventa y nueve punto siete metros cuadrados), así como la superficie señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 5724-151LOJO16, con fecha de expedición del veintiocho de marzo de dos mil dieciséis, el cual refiere una superficie de 800.20 m2 (ochocientos punto veinte metros cuadrados), por lo que no se tiene la certeza de que la superficie del predio observada al momento de la visita de verificación, corresponde a la totalidad del predio, es decir, los datos asentados en el acta de visita son imprecisos para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa, consecuentemente, esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.-----

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.-----

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para calificar 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 personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1355/2018

conformidad con el considerando SEGUNDO, de la presente resolución administrativa. ---

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento, ante la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, lo anterior, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que en su caso interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la ciudadana [REDACTED]

SEXTO.- En cumplimiento al resolutivo anterior, gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

OV/JRM