



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/606/2019
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a trece de agosto de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en Periférico Sur, número cinco mil quinientos cincuenta (5550), Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, en ésta Ciudad, con denominación [REDACTED] atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- En fecha quince de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/606/2019, misma que fue ejecutada el día veinte del mismo mes y año, por la C. Carolina Anahí Zenteno Mancilla, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual 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 veinticinco de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, se le indicó que debía acreditar su personalidad y vínculo con el inmueble visitado en la audiencia de ley, apercibido que en caso de no hacerlo se tendría por no presentado el escrito de cuenta, así como por perdido el derecho que pretendía ejercitar, asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las diez horas del treinta de julio de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, quien acreditó su personalidad en el presente procedimiento como [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas exhibidas, así como se formularon alegatos de manera verbal.-----

1/4

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- La Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, 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, 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, 8 fracción VII 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

✓



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/606/2019
700-CVV-RE-07

del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial Coyoacán, así como a las Normas de Zonificación y 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 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

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 debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:-----

VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 464888-151LURI18, DATOS DEL PREDIO ANILLO PERIFÉRICO BOULEVARD ADOLFO RUIZ CORTINEZ 5550, SECC. X. INTERIOR B, COLONIA PEDREGAL DE CARRASCO, DELEGACION COYOACÁN. EL USO DE SUELO PERMITIDO ES DE SITIOS PARA FILMACIÓN, ESPECTÁCULOS Y DEPORTES, ENTRE OTROS. A LA LETRA DICE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE COMODATO DE FECHA 01 DE AGOSTO DE 2008, LA SUPERFICIE TOTAL EN COMODATO ES-
1,000.00 M2--

2/4

Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue exhibida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsiguientes. -----

Se procede a la calificación 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, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

1,000.00 M2--
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 INMUEBLE QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, UBICADO EN PERIFÉRICO SUR NUMERO 5550, COLONIA PEDREGAL DE CARRASCO EN LA ALCALDIA COYOACAN, INMUEBLE DENOMINADO [REDACTED] EN DONDE SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CARACTER DE [REDACTED] Y PERMITE LA REALIZACIÓN DE LA PRESENTE DILIGENCIA. SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE CUENTA CON SU ACCESO SOBRE EL BOULEVARD GRAN SUR, EN CUYA FACHADA SE ADVIERTEN TAPIALES TIPO VALLA EN DONDE SE OBSERVA LA DEMONINACION. CUENTA CON UN ACCESO VEHICULAR METALICO COLOR GRIS EN DONDE SE OBSERVA ROTULADO BOULEVARD GRAN SUR 100. CUENTA CON UNA RAMPA VEHICULAR DE DOS SENTIDOS QUE CONDUCE A UN CUERPO CONSTRUCTIVO QUE SE ENCUENTRA POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA, EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES A DOBLE ALTURA CADA NIVEL, CON FACHADA EN COLOR NEGRO Y GRIS Y DENOMINACIÓN A LA VISTA. CUENTA CON AREA DE ESTACIONAMIENTO AL FRENTE Y EN LA PARTE POSTERIOR DE ESTE CUERPO CONSTRUCTIVO. SE ADVIERTE EN LA PLANTA BAJA AREAS UTILIZADAS COMO CAMERINOS, SETS DE FILMACION Y FOROS DE GRABACION, ALGUNOS SETS CUENTAN CON ESCENOGRAFIA MONTADA, TALES COMO CLÍNICA, COCINA, AEROPUERTO, ENTRE OTROS. NO SE ADVIERTE AL MOMENTO LA UTILIZACIÓN DEL PRIMER Y SEGUNDO NIVEL DE LA EDIFICACION, SE OBSERVA EN OBRA NEGRA CON VANOS Y MACISOS, NO SE OBSERVA NINGUN TIPO DE SET O FORO. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- EL USO ES DE TIPO COMERCIAL Y EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE SITIO PARA FILMACIÓN, 2.- NUMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, NO SE OBSERVA NADA CONSTRUIDO SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA, 3.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES EL DE SITIO DE FILMACION, 4.- EL NUMERO DE NIVELES ES DE TRES NIVELES POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA, 5.- NUMERO DE VIVIENDAS, NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS EN EL INMUEBLE, 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES, A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 41890 M2 (CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 21306 M2 (VEINTIUNMIL TRESCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS) BAJO EL NIVEL DE BANQUETA, C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 41890 M2 (CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE NO SE PUEDE DETERMINAR, E) LA ALTURA DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA NO SE ADVIERTE, F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA NO SE ADVIERTE. G) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 21306 M2 (VEINTIUN MIL TRESCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS), EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS..



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/606/2019
700-CVV-RE-07

De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado es de "SITIO DE FILMACIÓN", ello es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó áreas de estacionamiento, áreas utilizadas como camerinos, sets de filmación y foros de grabación, algunos sets cuentan con escenografías montadas tales como clínica, cocina, aeropuerto, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo utilizado es de "SITIO DE FILMACIÓN", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con 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.-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."-----

3/4

Ahora bien, esta autoridad determina que la única documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que puede considerarse porque establece los usos de suelo que pueden desarrollarse en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 46488-151LURI18 de fecha de expedición catorce de agosto de dos mil dieciocho, relativo al inmueble visitado, vigente al momento de la visita de verificación, aunado a que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

Una vez precisado lo anterior, del Certificado de mérito, se desprende que al inmueble de referencia le aplica la zonificación Habitacional Mixto (HM), en la que, entre otros, el uso de suelo para "SITIOS PARA FILMACIÓN", lo tiene permitido, por lo se hace evidente que el uso de suelo que se desarrolla en el inmueble materia del presente procedimiento de verificación es el permitido en las normas de ordenación en materia de desarrollo urbano, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 46488-151LURI18 de fecha de expedición catorce de agosto de dos mil dieciocho, respecto del inmueble visitado.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 46488-151LURI18 de fecha de expedición catorce de agosto de dos mil dieciocho, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal mismo que cita: -----

"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".-----

2



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/606/2019
700-CVV-RE-07

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I 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 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 declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento visitado, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, 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 del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

4/4

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento visitado, por conducto de su [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED].-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/606/2019, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

OCTAVO.- 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.-----

LFS/ACC