



En la Ciudad de México, a diez de enero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado " [REDACTED] " ubicado en Avenida México – Coyoacán, Colonia Xoco, Demarcación Territorial Benito Juárez, Código Postal 03330, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos por lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de México en relación con el artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, atento a los siguientes:-----

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

1.- En fecha dieciocho de julio 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/2191/2018, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por el C. Roberto Gris Sánchez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha diez de agosto dos mil dieciocho, la C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual exhibió pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se le reconoce como apoderada legal del [REDACTED] señalándole hora y fecha de audiencia siendo a las doce horas con treinta minutos del día doce de noviembre de dos mil dieciocho a efecto de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la fecha mencionada se llevó la referida audiencia y en fecha doce de noviembre se ingresó a través de Oficialía de Partes de este Instituto por parte de la C. [REDACTED], escrito mediante el cual se presentan alegatos recayendo acuerdo de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho en el cual se tienen por hechas las manifestaciones de la promovente -----

1/4

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

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

PRIMERO. La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" 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, sección primera, fracciones I, V, VIII y X 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 del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la **Demarcación Territorial Benito Juárez**, 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 inmueble 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.-----

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, 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 PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN, IDENTIFICANDO EL MISMO MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA Y COINCIDIENDO TOTAL Y FISICAMENTE CON EL LUGAR VISITADO, SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO AL INTERIOR POR DOCE CUERPOS CONSTRUCTIVOS INTERCOMUNICADOS ENTRE SÍ Y CON UN PATIO CENTRAL CON AREAS LIBRES Y VERDES, CADA CUERPO CONSTRUCTIVO TIENE UN USO, DE LOS CUALES SE DESPRENDEN, SEIS CUERPOS CONSTRUCTIVOS SON USADOS COMO SALAS DE CINE, EN SU TOTALIDAD CONTANDO CON DIEZ SALAS DE CINE, UN CUERPO CONSTRUCTIVO SE USA COMO VIDEOTECA, OTRO MAS ES USADO COMO GALERIA, DOS MAS SON USADOS COMO BOVEDAS PARA PRESERVAR Y CONSERVAR MATERIAL FÍLMICO, UNO COMO OFICINAS Y EL ULTIMO COMO ESTACIONAMIENTO. REITERANDO QUE SE COMUNICAN ENTRE SI. ASI MISMO AL INTERIOR SE OBSERVAN DIVERSOS USOS, TALES COMO SALAS DE CINE, OFICINAS, AREA COMERCIAL CON CAFETERIA Y VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS, LIBRERIA, CENTRO DE DOCUMENTACIÓN, JUGUETERIA Y DE ARTÍCULOS RELACIONADOS CON EL CINE. DE ACUERDO CON EL ALCANCE DE LA ORDEN: 1. EL USO DE SUELO OBSERVADO ES EL DE CINETECA; 2. A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE CUARENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, D) LA ALTURA EN SU PUNTO MAS ALTO ES DE VEINTITRES METROS LINEALES, E) EL AREA LIBRE ES DE SIETE MIL CIENTO DIEZ METROS CUADRADOS. EN CUANTO A LOS INCISOS A, SE DESCRIBE EN APARTADO DE DOCUMENTOS Y EL INCISO B NO ES EXHIBIDO AL MOMENTO.-----

2/4

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado es de "CINETECA", en una superficie construida de 40,494 m2 (cuarenta mil cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados), superficie que se determinó utilizando telemetro laser marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 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: -----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE, con vigencia de DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO [REDACTED] PARA ZONIFICACIÓN E/4/25, ASI COMO HM/8/20/Z.-----

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 subsecuentes. -----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 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." -----

En dicho sentido, de las constancias que obran agregadas en autos, se advierte que se encuentra documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble visitado es la consistente en la copia cotejada con original del **Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [REDACTED] de fecha de expedición veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete**, para el inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado, dicho documento resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación:-----

Ahora bien, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio [REDACTED] de fecha de expedición veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete**, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por servidor público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, del que se desprende que el inmueble visitado, tiene acreditado el uso de suelo de Cineteca, se hace evidente que el uso de suelo advertido en el establecimiento visitado, es el acreditado para el mismo, de conformidad con el certificado antes mencionado. -----

3/4

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 del Suelo, Folio [REDACTED], de fecha de expedición veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete**, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal-----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

"Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

"Artículo 48 El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

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

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2191/2018

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 reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo de "Cineteca", esta autoridad determina que la C. [REDACTED] cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; 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.-----

QUINTO.- 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.-----

4/4

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2191/2018, 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 Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste

DVDC/LFSC

