



EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-07-SOT-04

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 OCT 2015.

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-IO-07-SOT-04, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 26 de febrero de 2015, el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal ordenó el inicio de investigación de oficio a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a fin de constatar el cumplimiento a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, por el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "Yoga Dharmesh", ubicado en Ámsterdam 182, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 10 de abril de 2015, radicó la investigación de oficio por los trabajos de construcción, las altas emisiones sonoras, emisiones de vapores, y el cambio de uso de suelo con motivo del funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de escuela de yoga, denominado "Dharmesh Agama", ubicado en Calle Ámsterdam, número 182, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en la que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de marzo de 2015: "(...) se observa un inmueble de dos niveles, sin anuncios que hagan referencia a un establecimiento mercantil. Somos atendidas por una persona del sexo femenina, quien nos invita a pasar para conocer las instalaciones del lugar. Al interior, se observa un pequeño pasillo con la recepción y sanitarios, así como un salón con espejos; al fondo del inmueble, en el patio, se encuentra adaptado otro salón que está recubierto por lona, la otra persona que nos atiende nos indica que por el tipo de yoga que se practica, se encuentran calderas que producen mucho vapor. Finalmente nos indica que las actividades se realizan en un horario de 10:00 a 11:30 hrs. y de 18:00 a 19:30 hrs; de lunes a sábado, con un costo de 200 por sesión. Cabe mencionar





que durante la diligencia no fue posible constatar emisiones sonoras, ni se observaron trabajos de construcción en el inmueble (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha 28 de abril de 2015: *"(...) se observa un inmueble de dos niveles, al cual se están realizando trabajos de construcción (ampliación) de dos niveles más, sin observar letrero que refiera datos de la obra. Fuimos atendidas por una persona del sexo masculino, quien manifestó estar a cargo del inmueble, toda vez que no se encontraban los propietarios y desconocía del funcionamiento de la escuela de yoga (...)"*. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de agosto de 2015: *"(...) se observa un inmueble de 3 niveles, con el 3° nivel totalmente terminado, sin observar trabajos de construcción. En la planta baja del inmueble se observa al fondo el salón de yoga, totalmente desocupado y sin actividades, por lo que tampoco se constatan emisiones al ambiente (...)"*. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de octubre de 2015: *"(...) se observa un inmueble de 3 niveles, totalmente construido, no se observan actividades de construcción, cabe señalar que en la planta baja del inmueble objeto de investigación se aprecia un salón; el cual se encuentra desocupado, además no se perciben emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble (...)"*. -----

Requerimiento a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (consulta en línea en la página web del Sistema de Información Geográfica <http://ciudadmxd.f.gob.mx:8080/seduvi/>). De la consulta efectuada se constató que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 29 de septiembre de 2008, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/15m (Habitacional, 15 metros de altura). Adicionalmente, en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del Programa referido, el uso del suelo para **adiestramiento físico se encuentra prohibido**. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2597-2015 de fecha 19 de junio de 2015). Si el inmueble ubicado en calle Ámsterdam, número 182, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra catalogado por esa Secretaría; la naturaleza del mismo, sus antecedentes, el valor que se le atribuye, la superficie sobre la que se ubica, el número de metros cuadrados ocupados por dicho bien, los linderos colindantes, el nombre y domicilio del propietario o poseedor del que se tenga registro, y en su caso; los actos traslativos de dominios inscritos para el bien y/o cambio de destino. Si existen





antecedentes de solicitud y/o ha emitido dictamen u opinión técnica para trabajos de intervención en el inmueble de referencia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DPCU/1617/2015 de fecha 08 de julio de 2015, informó lo siguiente: -----

"(...)

- *El inmueble de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial** de acuerdo con el Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo", indicada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el día 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**. -----*
- *(...) no es monumento histórico, no está incluido en las relaciones de elementos con valor artístico compiladas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y no está considerado de valor arquitectónico por esta Secretaría. -----*
- *(...) la superficie total de construcción es de 634.00 m², de acuerdo con la memoria descriptiva y planos presentados por el interesado. -----*
- *Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1759/2013 de fecha 21 de octubre de 2013, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de ampliación de construcción de 220.00 m² en un tercer y cuarto nivel, para un total de cuatro niveles (P.B. + 3 niveles) con una altura máxima de 14.00 metros, y una superficie total de construcción de 634.00 m², no podrá rebasar la superficie máxima de construcción permitida, de acuerdo a los planos y memoria descriptiva presentada, debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Delegación los trámites correspondientes. --*
- *Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0424/2015 de fecha 27 de febrero de 2015, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, se pronunció a favor del cambio del uso del suelo en el inmueble de referencia, recomendando realizar su trámite en la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de esta Secretaría. -----*

(...)"

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2601-2015 de fecha 19 de junio de 2015). Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial, uso del suelo y zonificación). Mediante oficio INVEA/DVMAC/4885/2015 de fecha 16 de julio de 2015, el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central, informó que personal adscrito a Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo al establecimiento ubicado en Calle Ámsterdam, número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1473/2015. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-07-SOT-04

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2600-2015 de fecha 19 de junio de 2015). Licencia de Funcionamiento; así como el Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (SI@PEM) para el establecimiento objeto de denuncia. Certificado de Uso del Suelo. Mediante oficio DGJYG/931/2015 de fecha 31 de julio de 2015, informó lo siguiente: -----

(...) mediante similar UGM/1024/2015, la Jefa de Unidad Departamental de Giros Mercantiles hace del conocimiento que no se localizó antecedente alguno, así mismo por oficio DGJYG/SVR/1043/2015, el Subdirector de Verificación y Reglamentos, instruyó al Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, adscrito a la Delegación Cuauhtémoc a efecto de llevar a cabo las visitas de Verificación Administrativa en Materia de Establecimiento Mercantil y obra, con números de orden DC/DGJYG/SVR/OVE/255/2015 y DC/DGJYG/SVR/469/2015 (...)

Oficio DGJYG/SVR/1043/2015

(...) se instruyó a Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de llevar a cabo Visitas de Verificación Administrativa en materia de Establecimientos Mercantiles y Obra, con número de Orden DC/DGJYG/SVR/OVE/255/2015 y DC/DGJYG/SVR/OVO/469/2015 (...)

Acta de Visita de Verificación para Establecimiento Mercantil DC/DGJYG/SVR/OVE/255/2015

(...)

A continuación se practicó una inspección ocular al Establecimiento Mercantil para verificar el cumplimiento de las normas de operación que le son aplicables. Como resultado de la misma se hace constar detalladamente lo siguiente:

Constituida principalmente en el domicilio de mérito, observo se trata de un inmueble de PB y 2 niveles, una parte del inmueble tiene uso habitacional, mientras que en el área del patio se observa una pared con espejos, así como piso de duela, dicha área se encuentra vacía. No se observan clientes, no se observa publicidad con una denominación para el inmueble visitado. Al momento de la práctica de la visita no se observa desarrollo alguno de actividad comercial. En razón de lo anterior no es posible desarrollar el alcance de la orden de visita toda vez que no se advierte establecimiento mercantil en operación (...)

Acta de Visita de Verificación para Obra DC/DGJYG/SVR/OVO/469/2015





(...)

A continuación se practicó una inspección ocular al Inmueble para verificar el cumplimiento de las normas de operación que le son aplicables. Como resultado de la misma se hace constar detalladamente lo siguiente:

(...) No se advierte la demolición de muros ni la ampliación de dos niveles más. Respecto a los últimos dos niveles, no es posible determinar la antigüedad de los mismos. Pero no lucen recientes en razón del deterioro a la pintura de las paredes, y a la presencia de humedad. No se observaron trabajadores de construcción, ni material de construcción, ni cascara producto de una demolición. Con respecto al alcance de la orden de visita no es posible desarrollarlo toda vez que no hay trabajos de obra en proceso (...). -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2596-2015 de fecha 19 de junio de 2015). Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva y los Planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), Constancia de Alineamiento y/o número oficial, así como Proyecto de protección a colindancias, presentados para el registro de dicho proyecto ante la Delegación Cuauhtémoc. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Dictamen u opinión técnica favorable para los trabajos de intervención en el inmueble objeto de investigación, emitidos por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico del Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, así como de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto de Antropología e Historia. Mediante oficio DGODU/1951/2015 de fecha 01 de julio de 2015, dicha Dirección informó que el inmueble objeto de investigación cuenta con lo siguiente: -----

"(...)

- Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, ingresado a través de Oficialía de Partes de esa Dirección General con número de folio 1431 de fecha 10 de abril de 2013. -----*
- Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, ingresado a través de Oficialía de Partes de esta Dirección General a mi cargo con número de folio 3065 de fecha 12 de julio de 2013. -----*

(...)"

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.- (of. PAOT-05-300/300-2598-2015 de fecha 19 de junio de 2015). Si el inmueble ubicado en calle Ámsterdam, número 182, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra





EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-07-SOT-04

catalogado por ese Instituto; en su caso, informe cuál es la naturaleza del mismo, sus antecedentes, el valor que se le atribuye, la superficie sobre la que se ubica, el número de metros cuadrados ocupados por dicho bien, los linderos colindantes, el nombre y domicilio del propietario o poseedor del que se tenga registro; y en su caso, los actos traslativos de dominio inscritos para el bien y/o cambio de destino. Si existen antecedentes de solicitud y/o ha emitido dictamen u opinión técnica para trabajos de intervención en el inmueble de referencia. Mediante oficio 1317-C/0748 dicha Dirección informó lo siguiente: -----

*"(...) me permito informarle que **está construcción no se encuentra incluida en la Relación del INBA de inmuebles con Valor Artístico**, sin embargo es colindante con la construcción ubicada en Av. Ámsterdam núm. 186 en la Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, que se encuentra incluida en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico.*

Así mismo, se encuentran los siguientes antecedentes en el expediente:

- ✓ *Solicitud para efectuar intervenciones Mayores en Inmuebles con Valor Artístico, de fecha 05 de noviembre de 2013.*
- ✓ *Oficio emitido por esa Dirección núm. 2413-C/1081 con fecha 26 de noviembre de 2013, en donde se solicita la protección a colindancias especialmente con el inmueble de Valor Artístico. (...)"* -----

A la Coordinación de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia.- (PAOT-05-300-2599-2015 de fecha 19 de junio de 2015). Si el inmueble ubicado en calle Ámsterdam, número 182, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra catalogado por ese Instituto; en su caso, informe cuál es la naturaleza del mismo, sus antecedentes, el valor que se le atribuye, la superficie sobre la que se ubica, el número de metros cuadrados ocupados por dicho bien, los linderos colindantes, el nombre y domicilio del propietario o poseedor del que se tenga registro; y en su caso, los actos traslativos de dominio inscritos para el bien y/o cambio de destino. Si existen antecedentes de solicitud y/o ha emitido dictamen u opinión técnica para trabajos de intervención en el inmueble de referencia. Sin respuesta. -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró el oficio número PAOT-05-300/310-0369-2015 de fecha 27 de abril de 2015, dirigido al propietario y/o representante legal de la escuela de yoga denominada "Dharmesh y Agama", emplazándolo a efecto de que aportara las pruebas y realizara las manifestaciones que conforme a su Derecho correspondan respecto a los hechos denunciados. Dicho oficio se notificó mediante Cédula de fecha 28 de abril de 2015. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-07-SOT-04

Mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 06 de mayo de 2015, el interesado, realizó diversas manifestaciones y ofrece como medio de prueba las siguientes documentales en copia simple:

"(...)

- a) *Respecto al cumplimiento en materia ambiental, el giro está clasificado dentro de la categoría 713943 – Centros de acondicionamiento físico del sector privado, hasta 10 empleados y que utilicen caldera no mayor a 15 caballos caldera (CC) o bien la suma de las capacidades de las mismas no sea mayor a 15 CC, plasmados en el Aviso por el que se da a conocer el listado de establecimientos que por su capacidad y actividad no requieren tramitar la Licencia Ambiental Única para el Distrito Federal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 61 bis 5 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, y conforme a las clases del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) del año 2007. Por tanto, el establecimiento no está obligado a acreditar la Licencia Ambiental Única.*
- b) *Con referencia al tema de uso del Suelo, este se encuentra en proceso de aprobación en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través del expediente de Cambio de Uso del Suelo por Artículo 42 con número de folio 4948 321 MEIG15, con fecha del 30 de enero de 2015.*
- c) *Cabe señalar que hasta el día de hoy, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda marca que este trámite aún se encuentra en proceso de resolución, hasta el momento no ha existido ninguna prevención ni resolución de algún tipo, como así lo señala en el portal de seguimiento de trámites del sitio web de esta Secretaría. Por tanto, se considera que el trámite sigue en curso, tal como lo señalan los términos del artículo 8 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal: "Todo acto administrativo será válido mientras su invalidez no haya sido declarada por autoridad competente o el Tribunal, en los términos de los ordenamientos jurídicos aplicables".*

(...)"

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.





Los hechos denunciados se refieren a presuntas contravenciones por los trabajos de construcción, las altas emisiones sonoras, emisiones de vapores, y el cambio de uso de suelo con motivo del funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de escuela de yoga, denominado "Dharmesh Agama", ubicado en Calle Ámsterdam, número 182, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc. -----

Desarrollo urbano (Zonificación, Uso de Suelo, Área de Conservación Patrimonial y cambio de uso del suelo).

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**-----

El artículo 42 de la referida Ley, establece que las modificaciones de los programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro y pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento: -----

- I. *El interesado **deberá presentar su solicitud ante la Secretaría;***
- II. *La solicitud deberá referirse a cambios del uso del suelo para instalar:*
 - a) ***Comercio, servicios, administración y oficinas de bajo impacto urbano, en locales de hasta 250 m² de superficie construida y, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de hasta 750 m², previa opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, de la Secretaría. En ambos casos, los usos de gasolineras, verificentros, rastros, frigoríficos, mudanzas y paquetería, no podrán autorizarse.***

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las**





actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo.** -----

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. -----

Por otro lado, el artículo 3 fracción II de la citada Ley, establece que las **Áreas de Conservación Patrimonial** son las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de **zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos**, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----

Por lo que para cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en **Áreas de Conservación Patrimonial, deberá contar con dictamen o autorización por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; así como visto bueno y/u opinión técnica por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, para la intervención del inmueble.** -----

En complemento a lo anterior, la **Norma de Ordenación Número 4 referente a las Áreas consideradas de Conservación Patrimonial por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, establece que estas zonas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y todos





EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-07-SOT-04

aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.-----

Por lo que de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, establece que la Secretaría establecerá en los Lineamientos Técnicos los criterios de intervención en áreas de conservación patrimonial y aquellos elementos que sean afectos al patrimonio cultural urbano; asimismo, el artículo 66 establece que las Delegaciones **en ningún caso podrán otorgar licencias, ni registrar las manifestaciones de construcción** en inmuebles ubicados dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, **sin que previamente la Secretaría reciba el aviso o emita la autorización correspondiente.**-----

Para el caso que nos ocupa, de acuerdo al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 29 de septiembre de 2008, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/15m (Habitacional, 15 metros de altura). Adicionalmente, en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del Programa referido, el uso del suelo para **adiestramiento físico se encuentra prohibido.**-----

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 3 niveles totalmente edificado; la planta baja se encontró acondicionada para salón de clases de yoga; durante el último reconocimiento de hechos se constató que dichas actividades dejaron de presentarse.-----

Al respecto, el interesado del establecimiento mercantil presento a esta Subprocuraduría el comprobante de la solitud de cambio de uso del suelo folio 4948-321MEIG15 de fecha 30 de enero de 2015, para cambio de uso del suelo de superficie total solicitada 248.18 m², para las actividades de Centro Yoga, Artes Marciales y Gimnasio, de conformidad por artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; tramite que hasta la fecha de la emisión de la presente Resolución Administrativa se encuentra en proceso.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial, uso del suelo y zonificación). Al respecto dicha Coordinación informó que se procedió a ejecutar la orden de visita de verificación, número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1473/2015; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto concluir el procedimiento administrativo en comento enviando a esta Unidad Administrativa copia de la resolución emitida al efecto.-----

El inmueble objeto de intervención (ampliación) no es monumento histórico, no está incluido en las relaciones de elementos con valor artístico compiladas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y no está





considerado de valor arquitectónico. Razón por la cual dicha Dirección se pronunció a favor del cambio del uso del suelo en el inmueble objeto de investigación. -----

La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizó visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo al predio objeto de denuncia bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/1473/2015; por lo que corresponde a dicha Coordinación, concluir el procedimiento administrativo antes referido; remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----

Construcción

Respecto a la **construcción**, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Aunado a lo anterior, el **artículo 1º**, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social y que las obras de **construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----

El **artículo 61** del **Reglamento** en comento establece que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, **es necesario registrar la manifestación de construcción** u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de ese Reglamento. -----

En virtud de lo anterior, los **artículos 47 y 48** de dicho ordenamiento, prevén que para **construir**, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción** correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5to,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 11 de 17



A su vez, el **artículo 87** del citado ordenamiento dispone que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** que se requieran en relación con las materias de **construcción** y zonificación, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento. -----

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras o instalaciones** que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Asimismo, el artículo 3 del multicitado Reglamento, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

*"(...) IV. **Registrar las manifestaciones de construcción**, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...) -----*

*VI. **Practicar visitas de verificación administrativa** para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...) -----*

*XIII. **Imponer las sanciones** correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)". -----*

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: --

*"(...) III. **Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;** -----*

*IV. **Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa**, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia; -----*



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5to,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 12 de 17



EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-07-SOT-04

V. Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...)". -----

Para el caso que nos compete, derivado del segundo reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de ampliación de 2 niveles, sin observar letreros que refirieran los datos del Registro de Manifestación de Construcción de la obra. -----

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, antecedentes que amparen la legalidad de los trabajos de ampliación que se realiza en el predio objeto de investigación. Al respecto, informó que únicamente cuentan con los Avisos de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, ingresado a través de Oficialía de Partes de esa Dirección General con número de folio 1431 de fecha 10 de abril de 2013 y folio 3065 de fecha 12 de julio de 2013.-----

Derivado de las documentales presentadas por la parte interesada, se realizó el análisis de la Memoria Descriptiva, en la cual describe una superficie total del terreno de 268.74 m², superficie total construida 410.00 m², superficie solicitada para el cambio de uso de suelo: 248.18, actividades solicitadas para cambio de uso del suelo: Centro Yoga, Artes Marciales y Gimnasio. -----

En virtud de lo anterior, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que el inmueble objeto de denuncia, se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**, por lo que emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial **para el proyecto de ampliación, para una vivienda en tres niveles (P.B. + 3 niveles)** con una altura máxima de **14.00 metros**. -----

Ahora bien, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de ampliación de construcción de 220.00 m² en un tercer y cuarto nivel, para un total de cuatro niveles (P.B. + 3 niveles) con una altura máxima de 14.00 metros, y una superficie total de construcción de 634.00 m², no podrá rebasar la superficie máxima de construcción permitida, de acuerdo a los planos y memoria descriptiva presentada por la parte interesada. -----

Adicionalmente, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación al predio objeto de mérito, a lo que informó que se llevó a cabo la visita de Verificación Administrativa en materia de construcción (ampliación), con número de orden DC/DGJYG/SVR/469/2015; por lo que corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento administrativa antes referido; remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5to,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 13 de 17



Establecimiento Mercantil

La Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de enero de 2011, dispone en sus artículos 2 fracción XIV y 39, que los establecimientos mercantiles cuyas actividades no estén consideradas dentro de los giros que requieren Permiso de Funcionamiento, es decir, que sean considerados de bajo impacto, requieren ingresar el Aviso de Declaración de Apertura al sistema informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, el cual únicamente autoriza al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en ella se autorice, mismo que deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

En este sentido, la Ley de referencia en su artículo 2 fracción XI define al **establecimiento mercantil** como **el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro.** -----

En relación con lo anterior, por **Giro Mercantil** se entiende la **actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo.** Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de la presente Ley son compatibles al giro mercantil y que se ejercen en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral, lo anterior de conformidad con el artículo 2 fracción XV de la misma Ley. -----

Por **Giro de Bajo Impacto** se entienden las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de impacto vecinal, de conformidad con el artículo 2 fracción XIV del ordenamiento multicitado.

Para lo cual, de conformidad con el artículo 8 del citado ordenamiento, las Delegaciones tendrán, entre otras, las siguientes atribuciones: -----

- I. Elaborar, digitalizar y mantener actualizado el padrón de los establecimientos mercantiles que operen en sus demarcaciones, el cual, deberá publicarse en el portal de Internet de la Delegación; -----
- II. Ordenar visitas de verificación a establecimientos mercantiles que operen en su demarcación; -
- III. En términos de los ordenamientos aplicables substanciar el procedimiento de las visitas de verificación administrativa que se hayan practicado; -----

Para el caso que nos ocupa, derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el salón de clases de yoga; dejó de funcionar. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-07-SOT-04

La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instruyó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, con número de orden DC/DGJYG/SVR/OVE/255/2015; por lo que corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento administrativo antes referido; remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----

Emisiones a la ambiente (ruido y vapores)

La **Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal** vigente, establece en su artículo 123 que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera**, aguas, suelo, subsuelo, redes de drenaje y alcantarillado y cuerpos receptores del Distrito Federal establecidos por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha dependencia. Quedan comprendidos la generación de residuos sólidos, de contaminantes visuales y de la emisión de contaminantes, entre otros, de ruido, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables.-----

De acuerdo con en el artículo 151 de la **Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal**, establece que **toda persona que genere ruido está obligada a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes, establecidos por las normas aplicables** que quedan prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes. La Secretaría, en coordinación con las demarcaciones territoriales del Distrito Federal, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. **Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución entre otros de ruido.** -----

Asimismo, la **Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2006**, establece las condiciones de medición y los límites permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal, definiendo para ello, que la fuente emisora es "Aquella fuente fija ubicada en el territorio del Distrito Federal, en los términos de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como bienes inmuebles en general, incluidos los de uso habitacional, que por la maquinaria, equipo, instrumentos, herramienta, artefactos o instalaciones que se encuentren en ellos, o por las actividades que en ellos se realicen, produzcan de forma continua o discontinua emisiones sonoras". -----

Al respecto, durante el último reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones de vapores ni de ruido provenientes del interior del predio objeto de investigación; puesto que el salón de clases de yoga dejó de funcionar. -----





Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Ámsterdam, número 182, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 29 de septiembre de 2008, le aplica la zonificación H/15m (Habitacional, 15 metros de altura); donde el uso el uso del suelo **para adiestramiento físico se encuentra prohibido. Le aplica Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación referente a "Áreas de Conservación Patrimonial"**, inmueble colindante a catalogado (número 186 de Av. Ámsterdam) incluido en el listado de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerado de valor urbano arquitectónico; cualquier intervención presentar el Aviso o el Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; así como visto bueno y/u opinión técnica por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 3 niveles totalmente edificado, con características de ampliación de la construcción preexistente adicionando 2 niveles superiores; en la planta baja se constató al inicio de la investigación, que se encontraba ocupado por un establecimiento que impartía clases de yoga; en el último reconocimiento se observó que dicho establecimiento dejó de prestar servicios.
3. Los trabajos de intervención (ampliación) en el inmueble objeto de investigación, contaron con el dictamen técnico favorable por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y con la opinión técnica a favor del cambio de uso del suelo por artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano. De la consulta a la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dicho trámite se encuentra en proceso.-----
4. Los trabajos de ampliación objeto de investigación, contaron con dictamen técnico por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----
5. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visita de verificación expediente INVEADF/OV/DUYUS/1473/2015; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto, concluir el procedimiento mediante la emisión de la resolución administrativa; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----
6. Para los trabajos de ampliación se presentaron 2 Avisos de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, ante la Delegación Cuauhtémoc. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-07-SOT-04

7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ordenó visitas de verificación números DC/DGJYG/SVR/OVO/469/2015 y DC/DGJYG/SVR/OVE/255/2015, en materia de establecimiento mercantil y construcción, respectivamente; por lo que corresponde a dicha Dirección General, concluir ambos procedimientos mediante la emisión de las Resoluciones Administrativas; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
8. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones de ruido ni vapores proveniente del interior del inmueble objeto de investigación.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que en resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.


EMG/IGP/ALQB




Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso Sto,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13621
Página 17 de 17

