



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0293-SOT-63

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **13 NOV 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-2015-0293-SOT-63, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de enero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) *Fuertes emisiones de ruido generadas por un establecimiento mercantil en el cual se imparten clases de zumba, el cual funciona de las 8:30 am hasta las 10:30 am, de lunes a domingo (...) de las 16 hrs. A las 18:30 hrs. y (...) de las 20 hrs a las 22:30 hrs. Así mismo (...) se está llevando a cabo la construcción de un cuarto nivel, el cual excede los 3 permitidos en la zona (...)*", en calle Sur 105 número 352, Colonia Héroes de Churubusco, Delegación Iztapalapa, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 05 de febrero de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral **QUINTO** del acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 3 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar que se observó un inmueble de 3 niveles totalmente concluidos habitados, así como el apuntalamiento de muros y trabes para un cuarto nivel, siendo que en el tercer nivel se acondiciono un espacio de aproximadamente 32 m² para el funcionamiento del establecimiento mercantil con de academia de zumba denominado "DANZU DRY".

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como la visita de verificación: a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, ambas del Distrito Federal, respectivamente. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Metéon 202, Piso 5
Car. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C. P. 06700, México, D. F.
paot.mx
T. 5266 0760, ext. 40600
Página 1 de 6



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0293-SOT-63

Informe a la persona denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/310-237-2015, de fecha 17 de marzo de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; dicho oficio se notificó mediante correo electrónico. -----

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. -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone 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 presente y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, 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. --

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone 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. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece 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. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
México 202, Piso 3
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T 5265 0789, ext. 15420
Página 2 de 6



Expediente: PAOT-2015-0293-SOT-63

las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en calle Sur 105 número 352, Colonia Héroes de Churubusco, Delegación Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B (Habitacional 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Baja; una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno)**, en donde el uso del suelo para clases de zumba no aparece como permitido.-----

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, y del reporte fotográfico anexo a los mismos, se observó un inmueble de 3 niveles totalmente concluido y habitado, así como la ampliación de un cuarto nivel, en obra negra, en donde se constató que el tercer nivel del inmueble es utilizado para impartir clases de zumba. -----

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, esta Unidad Administrativa, solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo), imponiendo las medidas cautelares correspondientes, toda vez que la obra en proceso excede el número de niveles permitidos, así como que el suelo ejercido no se encuentra permitido, quien informó que ejecutó visita de verificación con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/510/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación. -----

Establecimiento mercantil

En materia de establecimiento mercantil, la fracción XV del artículo 2 de la Ley en comento, define **Giro Mercantil como 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 dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral. -----

El artículo 38 de la Ley de referencia, dispone que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar **el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles**, proporcionando la información señalada en el propio artículo. Asimismo, el artículo 39 establece que el Aviso a que se refiere el artículo anterior, permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.** -----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Unidad Administrativa se constató que el tercer nivel del inmueble objeto de denuncia es ocupado por el





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0293-SOT-63

establecimiento mercantil con giro de clases de zumba denominado "ZUMBA DRY", sin contar con ninguna documental que acredite su legal funcionamiento como informó la propietaria. -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Construcción (ampliación)

En materia de construcción, de conformidad con 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**. Adicionalmente, señala 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 este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos **47 y 48** primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan 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. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que las alturas de las edificaciones, la **superficie construida** máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

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; velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia, así como, 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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México D.F.
paot.mx
T. 5255 0780, ext. 13620
Página 4 de 6



Expediente: PAOT-2015-0293-SOT-63

En ese sentido, de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en el inmueble objeto de denuncia se ejecuta la ampliación de un cuarto nivel, no obstante que en el sitio solo se permitan tres. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, quien mediante procedimiento administrativo en materia de construcción número CVR/VV/OB/0262/2015, impuso la clausura. -----

Ruido

Derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones de ruido generadas por las actividades realizadas en el establecimiento objeto de denuncia. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Sur 105 número 352, Colonia Héroes de Churubusco, Delegación Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Baja; una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno), **en donde los usos del suelo para academias de danza, gimnasios, centros de adiestramiento físico de yoga, y físico culturismo se encuentran PROHIBIDOS.** -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles y la ampliación de un nivel adicional (cuarto); el tercer nivel es ocupado por el establecimiento mercantil con giro de centro de adiestramiento físico de zumba denominado "ZUMBU DRY". -----
3. Se determinan incumplimientos **en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo), construcción (ampliación) y establecimiento mercantil**, toda vez que la construcción del nivel adicional no está permitida, y el uso del suelo ejercido se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, y los artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimiento Mercantiles, ambas del Distrito Federal. -----
4. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano número INVEADF/OV/DUYUS/510/2015, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto concluir el procedimiento de verificación administrativa de referencia, imponer las sanciones aplicables, y remitir copia de la resolución que al efecto emita. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0293-SOT-63

5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, cuenta con procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción número CVR/VV/OB/0262/2015, dentro del que se ejecutó la clausura de la obra, por lo que corresponde a dicha Dirección General, mantener el estado de clausura, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Corresponde a dicha Dirección General instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, en el tercer nivel del inmueble objeto de denuncia, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Unidad Administrativa el resultado de su actuación. -----
7. En materia de **ruido**, no se constataron los hechos denunciados. -----

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa y a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO.- 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. -----

REMIG/ICG/JDMN



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Módulo 202, Piso 5
Col. Roma Sur del Cuauhtémoc
C.P. 06700, México D.F.
paot/mx
T. 5265 0769 ext. 13620
Página 6 de 6