



Expediente: PAOT-2022-2179-SOT-535

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 SEP 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2179-SOT-535, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 13 de abril de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades del gimnasio que se realizan en el predio ubicado en Calle Lourdes número 81, Colonia Zacahuitzco, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 2 de mayo de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimientos mercantiles y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

##### 1.- En materia desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles.

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que "(...) 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. (...)". -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Por otra parte, los Artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----



Expediente: PAOT-2022-2179-SOT-535

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: las que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima esta será de 60.00 m<sup>2</sup>), **donde de conformidad con la tabla de usos del suelo de dicho programa, el uso de suelo para "gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares", se encuentran prohibidos.**-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, un inmueble preexistente de dos niveles en cuya planta baja opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante – cafetería, con la denominación social "Sakura COFFEE", sin constatar las actividades de gimnasio.-----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del Inmueble objeto de denuncia, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito ingresado a esta Entidad el día 17 de junio de 2022, una persona que se ostentó como propietario del inmueble denunciado, manifestó que el gimnasio denunciado es de uso particular y no comercial, sin presentar documentación adicional.-----

En razón de lo anterior, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1781/2022 de fecha 10 de junio de 2022, informó que el uso de suelo para "GIMNASIO" en el predio de mérito, se encuentra prohibido, asimismo refirió que no se localizó Constancia y/o Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo para el mismo.-----

Por otro lado, de esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficio PAOT-05-300/300-4457-2022 de fecha 24 de mayo de 2022, remitir copia de las Declaraciones de Apertura, Licencias de Funcionamiento, Avisos y/o permisos en el periodo de 1990 a la fecha, para el funcionamiento del establecimiento mercantil que ampare el funcionamiento de gimnasio. Sin que se cuente con respuesta. -----

Es importante mencionar que la persona denunciante dentro del expediente citado al rubro, mediante correo electrónico de fecha 28 de junio de 2022, hizo de conocimiento que el "gimnasio crossfit" objeto de investigación opera en la parte trasera del predio, en donde se adaptó un espacio para la asistencia de diversas personas realizando actividades de acondicionamiento físico.-----

Del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), se desprende que en el predio objeto de investigación las actividades de "gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares", **están prohibidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.**-----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, remitir lo solicitado por esta Procuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-4457-2022 de fecha 24 de mayo de 2022, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles y uso de suelo por el gimnasio que se ubica en la parte posterior del predio ubicado en Calle Lourdes número 81, Colonia Zacahuitzco, Alcaldía Benito Juárez, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----



**Expediente: PAOT-2022-2179-SOT-535**

## 2.- En materia ambiental (ruido).

De conformidad con el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos la disminución de ruido, o a retirar los elementos que lo generan.-----

De igual manera, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas **un límite máximo permisible de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.** -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se hizo constar que no se percibieron emisiones sonoras provenientes de las actividades de gimnasio ubicado en el inmueble.-----

No obstante lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del Inmueble objeto de denuncia, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito ingresado a esta Entidad el día 17 de junio de 2022, una persona que se ostentó como propietario del inmueble denunciado, manifestó que al tener conocimiento de la denuncia se disminuyó el volumen de la música.-----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esa Subprocuraduría realizó llamada telefónica, con la persona denunciante dentro del expediente citado al rubro con la finalidad de obtener mayores referencias respecto a las actividades realizadas en el domicilio objeto de denuncia. Al respecto, dicha persona mediante correo electrónico de fecha 23 de septiembre de 2022, manifestó que **las emisiones de ruido provenientes del gimnasio objeto de denuncia han disminuido considerablemente y que ya no representan molestias desde un mes atrás.** -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en Calle Lourdes número 81, Colonia Zacahuitzco, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación, H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: las que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima esta será de 60.00 m<sup>2</sup>), donde de conformidad con la tabla de usos del suelo de dicho programa, el uso de suelo para "gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares", se encuentran prohibidos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo para "gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares".-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, un inmueble preexistente de dos niveles en cuya planta baja opera un Medellín 202, 5<sup>TO</sup> piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México



Expediente: PAOT-2022-2179-SOT-535

establecimiento mercantil con giro de restaurante – cafetería, con la denominación social “Sakura COFFEE”, sin constatar las actividades de gimnasio. -----

3. De las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende que en la parte posterior del predio se realizó la adaptación de un espacio para la asistencia de diversas personas a actividades de acondicionamiento físico.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, remitir lo solicitado por esta Procuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-4457-2022 de fecha 24 de mayo de 2022, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles y uso de suelo por el gimnasio que se ubica en la parte posterior del predio ubicado en Calle Lourdes número 81, Colonia Zacahuitzco, Alcaldía Benito Juárez, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----
5. No se constató la emisión de ruido durante los reconocimientos de hechos, asimismo, la persona denunciante hizo de conocimiento que las emisiones de ruido provenientes del gimnasio objeto de denuncia han disminuido considerablemente y que ya no representan molestias.-----

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 el 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 de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/JEGG