



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2277-SOT-555

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 NOV 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 fracciones II y XXI y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2277-SOT-555, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por el funcionamiento de un Gimnasio ubicado en Calle Altavista número 147, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de mayo de 2022.

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a la autoridad competente 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, IV, IV BIS, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora 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 dicte en aplicación de dicha Ley. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Comercio Especializado, 9 metros de altura máxima y 50% mínimo de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, **donde el uso de suelo para gimnasio no aparece como permitido.** -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de los cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas se constató una plaza comercial denominada “Altavista 147” de dos niveles de altura, en la parte superior se ubica el establecimiento denunciado denominado “El T3MPLO”, el cual se encuentra en funcionamiento. -----

En razón de lo anterior, mediante oficio se solicitó al representante legal, encargado, propietario y/o poseedor del Gimnasio denominado “El T3MPLO” ubicado en el inmueble investigado realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y proporcionara las documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan. Al respecto, quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio mediante escrito presentado en fecha 30 de mayo de 2022, en el cual realizó diversas manifestaciones, sin aportar documentales en las cuales acredite la legalidad del uso ejercido. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación que le aplica al predio objeto de denuncia y si el uso de suelo para gimnasio, se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos, o en su caso, si se homologa con uno de los usos permitidos, así como si ha expedido Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el uso de suelo de gimnasio. Al respecto, dicha Secretaría informó lo siguiente:

“(...) el uso de suelo como usted los refiere para: “GIMNASIO”, no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos de Suelo del citado Programa; el predio deberá de sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos para la zonificación HU y/o CE/9mtrs/50.

(...)

Me permito informar que una vez concluida la búsqueda y el análisis en los archivos electrónicos del área, sobre la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso del Suelo (en diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento), NO SE LOCALIZÓ antecedente alguno, donde se acrediten el uso de suelo de GIMNASIO (...).

En conclusión, en el predio investigado se ejerce el uso de suelo de Gimnasio, uso de suelo que no aparece como permitido de conformidad con la tabla de usos de suelos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2277-SOT-555

Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, por lo que incumple lo previsto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, por ser la autoridad competente para realizar visitas de verificación en materia de uso de suelo de conformidad con los artículos 53 apartado A numero 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VII y 71 fracción de la Ley orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de uso de suelo por el funcionamiento del establecimiento con giro de gimnasio, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

2. En materia de establecimiento mercantil.

Los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que cada establecimiento mercantil debe contar con Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

El artículo 35 fracción VII de la referida Ley, establece que se consideran de Bajo Impacto los establecimientos que proporciona los servicios de Baños Públicos, masajes y gimnasios, como es el caso del gimnasio que se investiga. -----

Por otro lado, el artículo 39 de la Ley en comento, establece que **el Aviso 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.** -----

En ese sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de los cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, se constató el funcionamiento de un establecimiento denunciado denominado "El T3MPLO", el cual se ubica en la azotea la plaza comercial denominada "Altavista 147". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles o en su caso algún otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento del establecimiento referido, así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite; en caso de no contar con la información referida, realizar las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil. Al respecto, dicha Dirección informó que cuenta con lo siguiente: ---

- Aviso de funcionamiento de fecha 31 de agosto de 2020, con clave única de establecimiento AOVAP2020-09-0100306097, para un establecimiento denominado SPIN VENTURES /SICLO con giro de clases de spinning sobre bicicletas estáticas, para una superficie de local de 120 m² y el cual señala la apertura con fundamento en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 9822-151MONI20D, de fecha 20 de febrero de 2020 . -----
- Aviso de funcionamiento con clave única de establecimiento AO2016-01-28AVBA00164307, para un establecimiento denominado SICLO con giro de Gimnasios o acondicionamiento físico, para una superficie de local de 310 m² y el cual señala la apertura con fundamento en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2277-SOT-555

Mercantiles de la Ciudad de México, con base del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8772-151LOEN15 de fecha 23 de febrero de 2015. -----

Asimismo, dicha Alcaldía informó que cuenta con el expediente DVA/EM/047/2019, en donde desde el 05 de febrero de 2019 se emitió Orden de Visita de Verificación, misma que fue ejecutada el 06 de febrero de 2019, asimismo en fecha 20 de marzo de 2019, se emitió Acuerdo de Suspensión Temporal de Actividades, en virtud de que al momento de la visita no acreditó el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones normativas en materia de objeto y en alcance a la orden de visita, se ejecutó e impuso los sellos de suspensión mismos que fueron retirados en cumplimiento al mandato judicial dentro del juicio de nulidad promovido. -----

Ahora bien, respecto a los Avisos con los que cuenta la Alcaldía Emitidos con fundamento en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, es importante señalar lo que establece dicha disposición normativa. -----

Asimismo, el artículo 37 de la citada ley establece **que podrá destinarse una fracción de la vivienda**, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas. Así como que los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate. -----

De los anterior se advierte que el establecimiento denunciado no se ubica dentro de los supuestos de aplicación del mismo, por lo que debe cumplir con lo previsto en el artículo 39 del mismo ordenamiento, situación que no contempla. Aunado que se aplica el funcionamiento de establecimientos en denominación diversas al establecimiento denunciado. --

En conclusión, el establecimiento mercantil denunciado cuenta con Aviso para su funcionamiento, ya que los Avisos AOAVER2020-09-0100306097 y AO2016-01-28AVBA00164307, son para establecimientos con denominación diversa, aunado a que el establecimiento denunciado no se encuentra dentro de los supuestos de aplicación del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, incumpliendo en lo dispuesto en el artículo 39 del mismo ordenamiento. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, ordenar nueva visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

3. En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito no se constataron emisiones de ruido. -----

Cabe señalar que el 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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2277-SOT-555

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. Al inmueble ubicado en calle Altavista número 147, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón le corresponde la zonificación le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Comercio Especializado, 9 metros de altura máxima y 50% mínimo de área libre, donde el uso de suelo **para gimnasio no aparece como permitido**.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una plaza comercial denominada "Altavista 147" de dos niveles de altura, en la parte superior se ubica el establecimiento denunciado denominado "El T3MPLO", con giro de gimnasio. Durante las diligencias no se percibieron emisiones sonoras.
3. En el inmueble investigado se ejerce el uso de suelo de gimnasio, uso que no aparece como permitido de conformidad con la tabla de usos de suelos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, por lo que incumple lo previsto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
4. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, por ser la autoridad competente para realizar visitas de verificación en materia de uso de suelo de conformidad con los artículos 53 apartado A numero 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VII y 71 fracción de la Ley orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de uso de suelo por el funcionamiento del establecimiento con giro de gimnasio, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.
5. El establecimiento mercantil denunciado cuenta con Aviso para su funcionamiento, ya que los Avisos AOVAP2020-09-0100306097 y AO2016-01-28AVBA00164307, son para establecimientos con denominación diversa, aunado a que el establecimiento denunciado no se encuentra dentro de los supuestos de aplicación del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, incumpliendo en lo dispuesto en el artículo 39 del mismo ordenamiento.
6. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, ordenar nueva visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito no se constataron emisiones de ruido.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2277-SOT-555

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 Alcaldía Álvaro Obregón, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.