



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-3392-SOT-1416

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 JUL 2016

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-3392-SOT-1416 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 15 de diciembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por las actividades de estética y gimnasio que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Calle Loma Nueva número 144, Colonia Lomas de Tarango, Delegación Álvaro Obregón, dicha denuncia fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de diciembre de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó la consulta de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, V y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, así como de las documentales aportadas por el presunto responsable se constató que los establecimientos denunciados se ubican en los números 142 y 144 de la Calle Loma Nueva, Colonia Lomas de Tarango, Delegación Álvaro Obregón. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx
T. 5255 0180 ext. 13400
Página 1 de 5



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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2010 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, al predio ubicado en Calle Loma Nueva número 142 y 144, Colonia Lomas de Tarango, Delegación Álvaro Obregón, le **corresponde la zonificación H 3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde de conformidad con la tabla de usos del suelo, el uso de suelo para gimnasios y salas de belleza se encuentra **PROHIBIDO**. -----

Al respecto, derivado del primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, constatando la existencia de dos establecimientos mercantiles, el primero con giro de estética ubicado en planta baja del número 144 y el gimnasio con denominación social "RHYTHMIC CENTER Y GYM", ubicado en el primer nivel de los inmuebles identificados con el número 142 y 144. -----

En este sentido, quien se ostentó como gerente de los establecimientos referidos presentó como medio de prueba para acreditar la legalidad del uso de suelo y giro ejercido de gimnasio, copia simple de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 31919, de fecha de ingreso 01 de febrero de 1991 por la entonces Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, para el uso de gimnasio con venta de productos naturales en 513 m², con la cual pretende acreditar derechos adquiridos, así como Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil de fecha 14 de noviembre de 2007 para el giro mercantil de gimnasio con venta de productos naturales. Sin presentar documental alguna para el giro de estética. -----

A efecto de corroborar la existencia y debida emisión de dicho instrumento, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia registral de desarrollo urbano, informar si en sus archivos obra la Solicitud de Constancia en comento, en su caso remitiera copia de la misma y de las documentales que sirvieron de base para su expedición. -----

En este sentido, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de dicha Secretaría informó que la citada Solicitud de Constancia, no es coincidente con la que se encuentra contenida en el expediente que obra en esta Entidad, señalando que no corresponde al domicilio y giro objeto de la presente denuncia por lo que se concluye que no fue emitida por esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En consecuencia, al carecer de un documento con el cual acreditar el uso de suelo ejercido, mismo que se encuentra prohibido, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, autoridad competente en términos de los artículos 7 apartado A fracción 1 inciso d) de su Ley y 25 fracción II de su Estatuto, llevar a cabo las acciones de verificación correspondientes en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), informando que con fecha 06 y 21 de junio de 2016 ejecutó las órdenes de visita de verificación a los establecimientos con denominación "Rythmic Center Gym" y





"Salerm Cosmetics" recayéndoles los números de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1575/2016 e INVEADF/OV/DUYUS/1576/2016, respectivamente. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ya que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 31919, no fue expedida ni obra en los archivos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Asimismo, la Dirección General de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón informó que de la búsqueda en el Sistema electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), el Padrón Delegacional de Establecimientos Mercantiles y los Archivos correspondientes a esa Unidad de Establecimientos Mercantiles, no se advierte Declaración de Apertura, actualmente Aviso de Funcionamiento para Establecimientos de Bajo Impacto, o Licencia de Funcionamiento, actualmente Permiso de Impacto Vecinal para el Establecimiento Mercantil ubicado en Calle Loma Nueva número 144, Colonia Lomas de Tarango, Delegación Álvaro Obregón. Cabe resaltar que el gerente del establecimiento denunciado presentó, como fue referido párrafos anteriores Aviso de declaración de apertura para Establecimiento Mercantil de fecha 14 de noviembre de 2007 para el giro mercantil de gimnasio. No obstante no fue presentado el Aviso ante el SIAPEM en términos del artículo Séptimo transitorio de la Ley de Establecimientos Mercantiles y de contar con el mismo se incumpliría el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de referencia pues el giro ejercido debe ser compatible con los usos de suelo permitidos, situación que no acontece en la actualidad. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, iniciar las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil por el funcionamiento de una estética y gimnasio las cuales se solicitaron mediante oficio PAOT-05-300/300-1937-2016, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

2.- En materia ambiental (ruido)

La persona denunciante permitió el acceso a su domicilio para realizar desde el punto de denuncia (Pd) el estudio de emisiones sonoras respecto a los establecimientos con giro de estética y gimnasio señalando que la molestia del ruido es generada por el establecimiento con giro de gimnasio. -----

Esta Subprocuraduría realizó un estudio de emisiones sonoras con folio PAOT-2016-074-DEDPOT-034, en el cual se concluyó que en las condiciones de operación el establecimiento mercantil con giro de gimnasio genera un nivel sonoro de 54.98 dB(A) por lo que no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras en el punto de denuncia de 60.0 dB(A). -----

Por lo anterior, el establecimiento mercantil con giro de gimnasio cumple el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de denuncia de 60.0 dB(A) para el horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas señalado en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

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 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 predio ubicado en Calle Loma Nueva número 142 y 144, Colonia Lomas de Tarango, Delegación Álvaro Obregón, **le corresponde la zonificación H 3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde de conformidad con la tabla de usos de suelo, el uso de suelo para gimnasios y salas de belleza se encuentra **PROHIBIDO**. ---
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, constatando la existencia de dos establecimientos mercantiles el primero con giro de estética ubicado en planta baja del número 144 y el gimnasio con denominación social "RHYTHMIC CENTER Y GYM", ubicado en el primer nivel de los inmuebles señalados con el número 142 y 144. -----
3. La Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 31919, de fecha de ingreso 01 de febrero de 1991, para el uso de gimnasio con venta de productos naturales en 513 m² presentada por una persona que se ostentó como gerente, no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, imponer las sanciones que conforme a derecho procedan en la resolución administrativa que al efecto se emita dentro de los procedimientos de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1575/2016 e INVEADF/OV/DUYUS/1576/2016; respectivamente toda vez que la actividad de gimnasio y estética que se realizan en el inmueble denunciado, contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, y no cuenta con el documento idóneo para acreditar el uso de gimnasio y estética. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón realizar las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil por el funcionamiento de una estética y gimnasio e imponga las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----
6. Derivado del estudio de emisiones sonoras realizado por esta Subprocuraduría el establecimiento mercantil con giro de gimnasio, se tiene que genera un nivel sonoro de 54.98 dB(A) cumpliendo el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de denuncia de 60.0 dB(A) para el horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas señalado en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----





Expediente: PAOT-2015-3392-SOT-1416

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 -----

PRIMER.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica de la Delegación 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

