



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1777-SOT-762

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 AGO 2019**

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1777-SOT-762, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de mayo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por las actividades de adiestramiento físico que se realizan en el inmueble ubicado en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, 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, IV, V, VII, VIII y IX 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, se constató un inmueble existente de 2 niveles de altura donde se realizan actividades de centro de adiestramiento físico con denominación social "Patsy Studio".

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para centro de adiestramiento físico no aparece como permitido.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1777-SOT-762**

De la consulta realizada a la página web <http://patsystudio.com/> se identificó que en el inmueble objeto de denuncia se realizan actividades de adiestramiento físico con denominación social "Patsy Studio" en el que se ofertan actividades como yoga, pilates, zumba y meditación de lunes a viernes de 9 am a 18 pm.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio INVEA/CVA/1145/2019 de fecha 13 de agosto de 2019, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó haber ejecutado orden de visita de verificación en fecha 31 de julio de 2019 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al inmueble objeto de la denuncia, mismos que se encuentra en sustanciación, toda vez que uso de suelo para centro de adiestramiento físico no aparece como permitido.

En virtud de lo anterior, las actividades de centro de adiestramiento físico en el inmueble ubicado en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero no aparecen como permitidas en la zonificación aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo iniciado al inmueble objeto de la denuncia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, toda vez que uso de suelo para centro de adiestramiento físico no aparece como permitido.

## **2.- En materia de establecimiento mercantil (funcionamiento)**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, se constató un inmueble existente de 2 niveles de altura donde se realizan actividades de centro de adiestramiento físico con denominación social "Patsy Studio".

Cabe señalar que el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al sistema para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-5228-2019 de fecha 24 de junio de 2019, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) correspondiente al inmueble ubicado en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, así como Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y, en su caso realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento) en el establecimiento en comento, a efecto de que se cumpla con lo estipulado en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

Toda vez que el uso de suelo no está permitido en el establecimiento de referencia, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento), a efecto de que se cumpla con lo estipulado en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes.

## **3.- En materia ambiental (ruido)**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, se constató un inmueble existente de 2



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1777-SOT-762**

niveles de altura donde se realizan actividades de centro de adiestramiento físico con denominación social "Patsy Studio". Al momento de la diligencia no se percibieron emisiones sonoras. -----

Asimismo, en fechas 22 y 28 de junio de 2019, personal adscrito a esta Entidad, realizó reconocimientos de hechos en el lugar investigado con la finalidad de llevar a cabo la medición de ruido generado por las actividades de centro de adiestramiento físico, en los horarios señalados por la persona denunciante, sin embargo no fue posible constatar ruido, razón por la cual no fue posible llevar a cabo la medición de niveles sonoros. -----

No obstante lo anterior, si bien es cierto que no se constataron emisiones sonoras durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el inmueble ubicado en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, una vez que se respete el uso de suelo conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, en consecuencia el ruido que pudiera generarse desaparecerá. -----

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, 85 fracción X y 89 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, se constató un inmueble existente de 2 niveles de altura donde se realizan actividades de centro de adiestramiento físico con denominación social "Patsy Studio". Al momento de la diligencia no se percibieron emisiones sonoras. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para centro de adiestramiento físico no se encuentra permitido. -----
3. De la consulta realizada a la página web <http://patsystudio.com/> se identificó que en el inmueble objeto de denuncia se realizan actividades de adiestramiento físico con denominación social "Patsy Studio" en el que se ofertan actividades como yoga, pilates, zumba y meditación de lunes a viernes de 9 am a 18 pm. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México inició procedimiento administrativo en fecha 31 de julio de 2019 en el inmueble ubicado en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, por lo que corresponde a dicho Instituto substanciar el procedimiento iniciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que uso de suelo para centro de adiestramiento físico no aparece como permitido en la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----
5. El artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al sistema para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1777-SOT-762**

6. Mediante oficio PAOT-05-300/300-5228-2019 de fecha 24 de junio de 2019, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) correspondiente al inmueble ubicado en calle Ópalo número 65, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, así como Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y, en su caso realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento) en el establecimiento en comento, a efecto de que se cumpla con lo estipulado en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones sonoras en el inmueble motivo de denuncia razón por la cual no fue posible practicar la medición de niveles sonoros, no obstante, una vez que se respete el uso de suelo conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, en consecuencia el ruido que pudiera generarse desaparecerá. -----

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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. -----

JELN/RMGG/BCP