



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-568-SOT-166
y acumulado PAOT-2022-4593-SOT-1210**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 2023**

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 PAOT-2020-568-SOT-166 y acumulado PAOT-2022-4593-SOT-1210, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 12 de febrero de 2020 y 11 de agosto de 2022, dos personas 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido), por la operación de un establecimiento mercantil con giro de gimnasio en el inmueble ubicado en Calle Vicente Suarez número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 24 de febrero de 2020 y 25 de agosto de 2022. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende que los hechos investigados corresponden al inmueble ubicado en Calle Vicente Suarez número 17 A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, III, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

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), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Vicente Suarez número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura,



20% mínimo de área libre), en la cual de acuerdo con la tabla de usos de suelo la actividad de gimnasio, clínicas de salud o spa y restaurante, se encuentran prohibidas. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el predio de investigado se desplantan un cuerpo constructivo que por sus características es de carácter preexistente de tres niveles de altura, en el cual operan tres establecimientos mercantiles con giros de gimnasio y denominación comercial "OC Fitness", Spa con denominación comercial "Medicalima" y restaurante con razón comercial "OC Market", diligencias en las cuales si bien se constató el funcionamiento de los mismos, no se constató la emisión de ruido. -----

Derivado de lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-1225-2020, PAOT-05-300/300-2511-2022 y PAOT-05-300/300-7993-2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), así como imponer las sanciones que conforme a derecho correspondiera. -----

Al respecto, en atención a los oficios antes referidos, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 27 de septiembre de 2022, personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, adscrito a esa Alcaldía, ejecuto visita de verificación en materia de uso de suelo con numero AC/DGG/SVR/JUDVGMYP/OVUS/043/2022, al establecimiento mercantil con giro de gimnasio, así mismo señalo que las constancias de dicha diligencia fueron remitidas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales para su sustanciación. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-1234-2020, solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) respecto del inmueble investigado, sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a lo solicitado. -----

Al respecto, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose tres páginas que publicitan establecimientos ubicados en el inmueble objeto de denuncia: (<https://www.ocfitnessco.mx>, <https://citaonline.medicalima.com/>, <https://ocmarket.mx/contacto>), consulta de la cual se desprende que actualmente los establecimientos mercantiles con giros de gimnasio y denominación comercial "OC Fitness", Spa con denominación comercial "Medical Ima" y restaurante con razón comercial "OC Market", continúan operando. Información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: -----

Registro No. 186243, Localización: Novena Época, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito, **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, **Página:** 1306, **Tesis:** V.3o.10 C, Tesis Aislada, **Materia(s):** Civil.

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO. El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

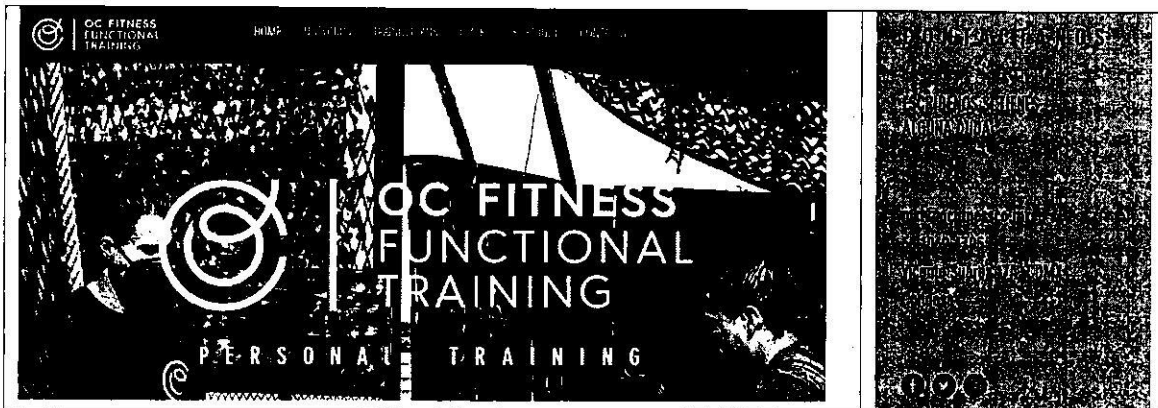
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-568-SOT-166
y acumulado PAOT-2022-4593-SOT-1210**

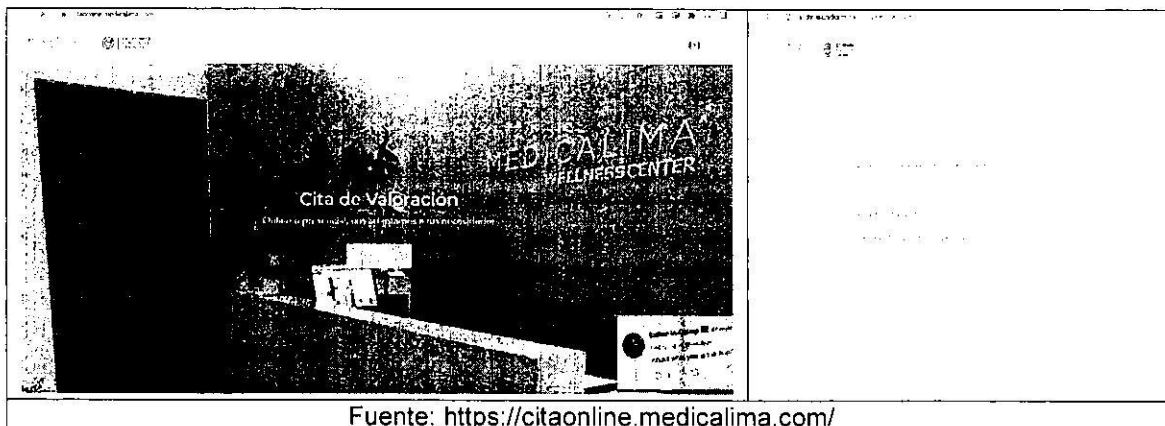
dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

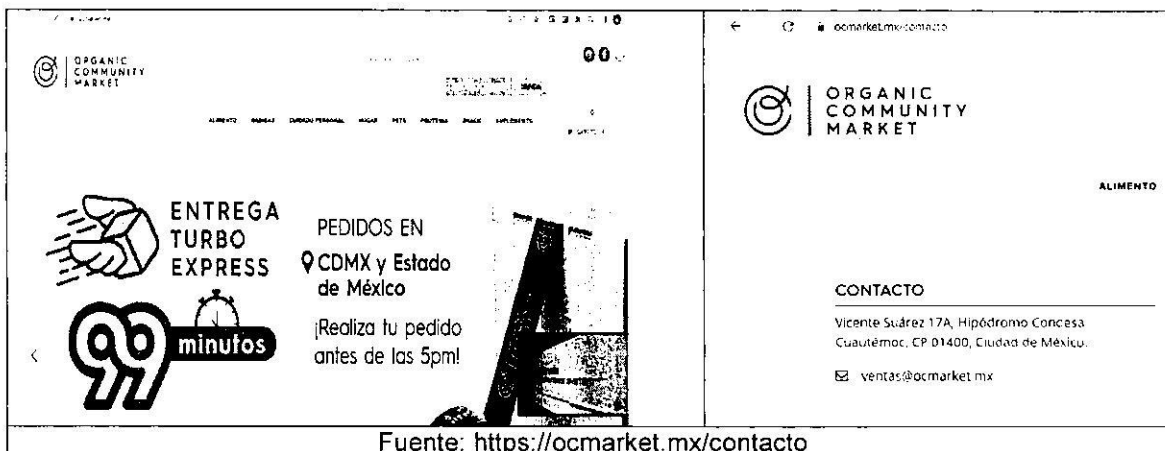
La transcripción anterior se desprende de la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. -----



Fuente: <https://www.ocfitnessco.mx>



Fuente: <https://citaonline.medicalima.com/>



Fuente: <https://ocmarket.mx/contacto>



En conclusión, de las constancias que obran en el expediente de mérito se da cuenta, que las actividades de gimnasio y denominación comercial "OC Fitness", Spa con denominación comercial "Medicalima" y restaurante con razón comercial "OC Market", se encuentran prohibidas por la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre), aplicable al predio investigado, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, en la cual de acuerdo con la tabla de usos de suelo **la actividad de gimnasio, clínicas de salud o spa y restaurante, se encuentra prohibida**, lo cual se traduce en una franca violación al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, por lo que corresponde en primer lugar a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento de verificación con número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVGMYP/OVUS/043/2022, incoado al establecimiento mercantil con giro de gimnasio y denominación comercial "OC Fitness" e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, como ya fue señalado, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que de la misma manera los establecimientos mercantiles con denominación comercial "OC Fitness", Spa con denominación comercial "Medicalima" y restaurante con razón comercial "OC Market", que operan en el inmueble investigado, se ubican en el mismo supuesto que el establecimiento referido en el párrafo que antecede, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), a los referidos establecimientos e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondiera, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2.- En materia ambiental (ruido)

Por último, pero no menos importante, respecto a la materia ambiental (ruido), como ya ha sido mencionado, si bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató el funcionamiento de los establecimientos mercantiles señalados en el apartado que antecede, no se constató la emisión de ruido proveniente de los mismos, a mayor abundamiento de las constancias que obran el expediente de mérito se da cuenta que la fuente emisora en condiciones de operación constatadas genera 54.69 dB (A), lo cual no excede los niveles máximos establecidos en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, vigente para la Ciudad de México. -----

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. Al predio ubicado en Calle Vicente Suarez número 17 A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre), en la cual de acuerdo con la tabla de usos de suelo **la actividad de gimnasio, clínicas de salud o spa y restaurante, se encuentran prohibidas**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc. -----
2. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que en el predio investigado operan tres establecimientos mercantiles con giros de gimnasio y denominación comercial "OC Fitness", Spa con denominación comercial "Medicalima" y restaurante con razón comercial "OC Market". --
3. Los establecimientos mercantiles señalados en el punto que antecede, se encuentran en franca violación al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, por lo que corresponde en primer lugar a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento de verificación con número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVGMYP/OVUS/043/2022, incoado al establecimiento mercantil con giro de gimnasio y denominación comercial "OC Fitness" e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-568-SOT-166
y acumulado PAOT-2022-4593-SOT-1210**

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), a los establecimientos mercantiles con denominación comercial "OC Fitness", Spa con denominación comercial "Medical Ima" y restaurante con razón comercial "OC Market", que operan en el inmueble investigado, pues se ubican en el mismo supuesto que el establecimiento referido en el párrafo que antecede e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondiera, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

4. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que no se constató la emisión de ruido proveniente de los establecimientos mercantiles que operan predio investigado, que exceda los niveles máximos establecidos en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, vigente para la Ciudad de México. -----

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 las personas denunciantes, así como a las Direcciones General de Gobierno y Jurídica y de Servicios Legales, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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. -----

IGP/RAGT/AAC