



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2758-SOT-857

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**28 AGO 2025**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-2758-SOT-857 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 30 de abril de 2025, una persona que en augeo 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 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 gimnasio que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Loma Nueva número 142 y/o 144, Colonia Lomas de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de mayo del 2025.

Para la atención de la denuncia presentada se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitud de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracción III, IV Bis, 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.

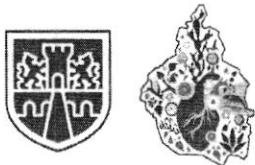
**ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón

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) y ambiental (ruido)**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría se observó un inmueble preexistente de tres niveles de altura con uso comercial, en el cual operan distintos



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2758-SOT-857

establecimientos mercantiles, sin que ostente nomenclatura visible. Asimismo, se identificó publicidad relacionada con la operación de un gimnasio denominado "PICHIGYM", sin que se percibieran emisiones sonoras. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 20 de mayo de 2025.

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó consulta a la página de Facebook y al programa Google Maps en los cuales se identificó publicidad relacionada con la operación de un establecimiento mercantil con giro de gimnasio denominado "ESPARTA GYM NUEVA ESPARTA". -----



### Espiritanos Gym Nueva Esparta

60 Me gusta • 68 seguidores

Donde se forman los Dioses

Me gusta

Mensaje

Publicaciones

Información

Más

#### Detalles

• Página • Gimnasio/centro de fitness

★ Aún sin calificación (0 opiniones)

... Ver la información de Espartanos Gym Nueva Esparta

Publicaciones Información Más

#### Detalles

• Página • Gimnasio/centro de fitness

• C. Loma Nueva 142, Lomas de Tarango, Álvaro Obregón, 01620 Ciu...

• 55 8207 1340

• espartanosgymnuevaelsparta@gmail.co  
m

• Abierto ahora

• Consumo en el lugar

• Rango de precios • \$

★ Aún sin calificación (0 opiniones)

... Ver la información de Espartanos Gym Nueva Esparta

Publicaciones Información Más

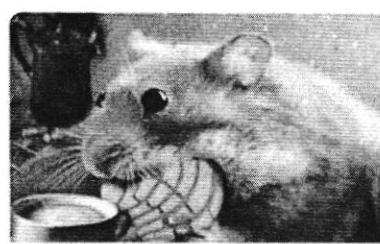
Publicaciones de Espartanos Gym Nueva Esparta

Espartanos Gym Nueva Esparta

12 Jul 2023

Así muchos

**De seguro el Coach es bien disciplinado con sus comidas**  
**El Coach:**



Me gusta Comentar Enviar Compartir

Fuente: imagen obtenida de la consulta de la página de Facebook.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2758-SOT-857

**CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En este sentido, de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón se tiene que al predio le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para gimnasio se encuentra prohibido.-----

Adicionalmente, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, en materia ambiental (ruido) , el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido, que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. La Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido.-----

Aunado a lo anterior, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales son: 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de recepción, es decir punto de denuncia; y de 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora.-----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-5230-2025, una persona se ostentó como titular del establecimiento mercantil denominado "PICHIGYM", manifestó que el volumen de la música se mantendrá por debajo de 65 dB, y remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: ---

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital expedido en fecha 25 de mayo del 2025, con número de folio 35016-151ALEF25D, en el cual se certificó que al predio le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, y densidad B: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno) donde únicamente se permite el uso de suelo para habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón.

No obstante lo anterior, a petición de esta Entidad mediante el oficio AÁO/DGG/DVA/JUDEM/EP/1370/2025, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2758-SOT-857

informó que iniciara procedimiento con el personal especializado en funciones de Verificación Administrativa (INVEA) adscritos a esa alcaldía -----

En conclusión, en el inmueble objeto de denuncia opera un gimnasio denominado "PICHIGYM"; sin embargo, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, el uso de suelo para gimnasio se encuentra prohibido. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, remitir a esta Entidad el resultado que recayó a la visita de verificación realizada por esa Alcaldía e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que, el uso de suelo para gimnasio se encuentra prohibido. -----

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 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. Se constató un inmueble preexistente de tres niveles de altura con uso comercial, en el cual operan distintos establecimientos mercantiles, identificando publicidad relacionada con la operación de un gimnasio denominado "PICHIGYM", sin que se percibieran emisiones sonoras. -----
2. De conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón se tiene que al predio le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para gimnasio se encuentra prohibido.. -----
3. Una persona que se ostentó como titular del establecimiento mercantil denominado "PICHIGYM" manifestó que el volumen de la música se mantendrá por debajo de 65 dB y aportó copia simple Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital expedido en fecha 25 de mayo del 2025, con número de folio 35016-151ALEF25D, donde únicamente se permite el uso de suelo para habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
4. Mediante el oficio AÁO/DGG/DVA/JUDEM/EP/1370/2025, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón informó que iniciara procedimiento con el personal especializado en funciones de Verificación Administrativa (INVEA) adscritos a esa alcaldía; por lo que corresponde a dicha Dirección remitir el resultado que recayó a la visita de verificación ejecutada e informar sobre las medidas de seguridad y sanciones impuestas, toda vez que, en el inmueble objeto de denuncia se realizan actividades de gimnasio, mismas que se encuentra prohibidas. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2758-SOT-857

**CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 y a la Dirección General de Gobierno de 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 el D.A.H Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV, XI y XII, 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

RMGG/MGG