

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2070-SOT-632

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 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 fracciones III y VI, 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-2025-2070-SOT-632, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha de 26 de marzo de 2025, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por el funcionamiento de un gimnasio en el inmueble ubicado en Circuito Interior Avenida Río Churubusco y/o Circuito Interior Río Churubusco número 2106, Colonia Gabriel Ramos Millán, Alcaldía Iztacalco, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 09 de abril de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitud de información y verificación a las autoridades correspondientes, así también, se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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. -----

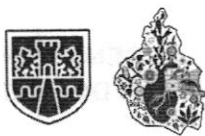
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental de la Ciudad de México y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas las anteriores de la Ciudad de México. -----

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

En materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2070-SOT-632

generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

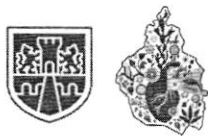
Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la 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 Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

En relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Ahora bien, en materia ambiental (ruido), de conformidad con el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas las emisiones de ruido. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que los propietarios de fuentes fijas que generen ruido están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación, asimismo, señala que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2070-SOT-632

En relación con lo anterior, la norma ambiental 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 serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

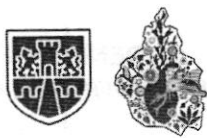
Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno), en donde el uso de suelo para gimnasio se encuentra prohibido en la Tabla de Usos de Suelo del Programa en mención. Asimismo, le corresponde la zonificación HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), otorgada por la norma de vialidad Av. Río Churubusco, en el tramo j-k que va de: Añil (Eje 3 Sur) a Avenida Canal de Apatlaco, donde el uso de suelo para gimnasio se encuentra permitido conforme a la Tabla de Usos de Suelo del Programa ya mencionado. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 19 de junio de 2025, se constató un inmueble preexistente conformado por tres niveles de altura, el cual en su segundo nivel ostentaba la leyenda "GIMNASIO CHURUBUSCO", mismo que al momento se encontraba cerrado. Durante la diligencia no se constataron actividades al interior del inmueble, por lo que tampoco se percibieron emisiones sonoras provenientes del mismo. -----

En razón de lo anterior, a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos; esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-04677-2025 de fecha 05 de mayo de 2025, dirigido al propietario, encargado, representante legal y/o poseedor del inmueble objeto de investigación, a fin de exhortarlo a tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras provenientes del mismo, así como cumplir con los permisos y/o autorizaciones para las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, además de cumplir el uso de suelo que le asigna al predio el Programa aplicable. -----

En respuesta, mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 01 de julio de 2025, una persona quien se ostentó como encargada del inmueble objeto de investigación manifestó, entre otros aspectos, que el inmueble de mérito fue usado como gimnasio, no obstante, derivado de la pandemia por el SARS-COV (COVID-19), el mismo cerró desde el mes de marzo de 2020 y desde entonces dejó de operar, por lo que tampoco se generan emisiones sonoras al interior del inmueble derivadas de dichas actividades. -

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-04788-2025 de fecha 06 de mayo de 2025, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para gimnasio se encuentra permitido en todos los niveles de conformidad con la zonificación



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2070-SOT-632

aplicable al predio de mérito establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, y si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que acredite la legalidad de las actividades que se realizan en el mismo. -----

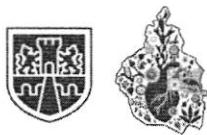
En respuesta a lo anterior, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2933/2025 de fecha 07 de julio de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informó, entre otros aspectos, que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno), donde el aprovechamiento del uso de suelo para gimnasio se encuentra prohibido en cualquier superficie del predio a ocupar. Asimismo, le corresponde la zonificación HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Río Churubusco, tramo j-k de: Añil (Eje 3 Sur) a Avenida Canal de Apatlaco, donde el aprovechamiento del uso de suelo para gimnasio se encuentra permitido. Adicionalmente, señaló que no localizó antecedente de expedición de ningún certificado para el inmueble de mérito. -----

Ahora bien, mediante acta circunstanciada de fecha 14 de agosto de 2025, se hizo constar que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica a la persona denunciante, a efecto de consultar si las molestias por las emisiones sonoras derivadas de los hechos que motivaron la presentación de su denuncia persisten, sin que alguna persona atendiera la llamada. -----

Así también, mediante correo electrónico de fecha 14 de agosto de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría solicitó a la persona denunciante proporcionar algún medio de contacto alternativo y, en su caso, informar si los hechos que motivaron la presentación de su denuncia persisten. En respuesta, mediante correo electrónico que se tuvo por recibido en fecha 15 de agosto del mismo mes y año, la persona denunciante dentro del expediente que nos ocupa, manifestó que los hechos motivo de denuncia ya no persisten. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente que nos ocupa se desprende que, si bien es cierto que el uso de suelo para gimnasio se encuentra permitido en la zonificación aplicable al inmueble objeto de denuncia HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), otorgada por la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Río Churubusco, tramo j-k de: Añil (Eje 3 Sur) a Avenida Canal de Apatlaco también es cierto que del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron dichas actividades en el inmueble en cuestión. Adicionalmente, de lo manifestado por la persona denunciante, los hechos que motivaron la presentación de la denuncia que nos ocupa dejaron de existir. En virtud de lo anterior, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracciones III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2070-SOT-632

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

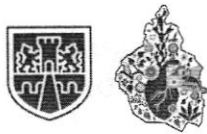
1. Al predio ubicado en Circuito Interior Avenida Río Churubusco y/o Circuito Interior Río Churubusco número 2106, Colonia Gabriel Ramos Millán, Alcaldía Iztacalco le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno), donde el aprovechamiento del uso de suelo para gimnasio se encuentra prohibido en cualquier superficie del predio a ocupar. Asimismo, le corresponde la zonificación HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Río Churubusco, tramo j-k de: Añil (Eje 3 Sur) a Avenida Canal de Apatlaco, donde el aprovechamiento del uso de suelo para gimnasio se encuentra permitido, conforme a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 19 de junio de 2025, se constató un inmueble preexistente conformado por tres niveles de altura, el cual en su segundo nivel ostentaba la leyenda "GIMNASIO CHURUBUSCO", mismo que al momento se encontraba cerrado. Durante la diligencia no se constataron actividades al interior del inmueble, por lo que tampoco se percibieron emisiones sonoras provenientes del mismo. -----
3. Si bien es cierto que el uso de suelo para gimnasio se encuentra permitido en la zonificación aplicable al inmueble objeto de denuncia HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), otorgada por la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Río Churubusco, tramo j-k de: Añil (Eje 3 Sur) a Avenida Canal de Apatlaco también es cierto que del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron dichas actividades en el inmueble en cuestión. Adicionalmente, de lo manifestado por la persona denunciante, los hechos que motivaron la presentación de la denuncia que nos ocupa dejaron de existir. En virtud de lo anterior, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

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 fracciones III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que, en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2070-SOT-632

ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO. - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO. - 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 de 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 y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 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. -----

SSJ/JHM/VCU