

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1456-SOT-423

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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-2025-1456-SOT-423**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero 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, ejerció 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) y establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades de un gimnasio de crossfit, ubicado en calle Topolobampo, número 2, colonia Ampliación Casas Alemán, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, acciones de promoción del cumplimiento voluntario y requerimientos a la persona responsable, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IV BIS, V, VIII, IX y X 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental ambas para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, así como la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1456-SOT-423

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

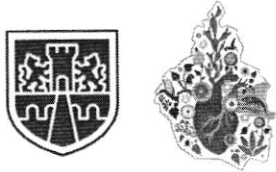
1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

La **Ley de Desarrollo Urbano** de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, 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 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 de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales**, 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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

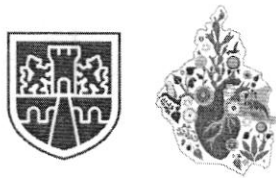
Expediente: PAOT-2025-1456-SOT-423

Adicionalmente, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o administrador del establecimiento objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito recibido en fecha 29 de mayo del año en curso, ante esta Procuraduría, una persona que se ostentó como responsable del establecimiento "KapitalXFit", realizó diversas manifestaciones y exhibió en copia simple diversas documentales como son: -----

- Aviso para funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, folio GAMAVAP2025-05-280000102237, clave de establecimiento GAM2025-05-28AVBA-00073091, de fecha 28 de mayo de 2025, para el giro mercantil de centros de acondicionamiento físico del sector privado.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 35972-151ZAAN25D, de fecha 28 de mayo de 2025, para el predio objeto de investigación, el cual establece que le aplica la zonificación de **HO/5/30/A** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de terreno).-----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si el predio investigado, cuenta con aviso o permiso en el sistema electrónico de avisos y permisos de establecimientos mercantiles (SIAPEM), o algún otro documento que ampare el legal funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de gimnasio en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantiles. En respuesta, la Subdirección de Verificación Monitoreo y Selección adscrita a esa Dirección en comentario, aportó en copia simple el Aviso para funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, mismo que coincide con el que aportó el particular, asimismo, informó que solicitó a la Subdirección de Verificación, Monitoreo y Selección realizar la verificación y reconocimiento de los hechos, a fin de emitir la visita de verificación en materia de construcción y edificación.-----

Adicional a lo anterior, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, en la que se advierte que **desde marzo de 2021 hasta agosto de 2024** el predio motivo de denuncia ya se encontraba en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "KAPITAL FITNESS", mismo que continúa operando de acuerdo a lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1456-SOT-423

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé 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 (...)*".-----

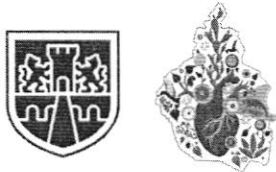
Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que **la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas**; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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. -----

En materia de establecimiento mercantil, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que se entenderá por Aviso, la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto; mientras que el artículo 39 de la citada Ley dispone que el Aviso o Permiso tramitado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) permite al titular ejercer exclusivamente el giro en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.-----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio de mérito le corresponde la zonificación **HO/5/30/A** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de terreno), **donde los usos de suelo para gimnasios y pesas, se encuentran permitidos**. -----

En fecha 22 de mayo de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, diligencia durante la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó un predio en la esquina de calle Topolobampo y San Juan de Aragón, en la fachada se ostenta un anuncio con la razón social "KAPITAL FITNESS", al interior se constatan aparatos y actividades de gimnasio. -----



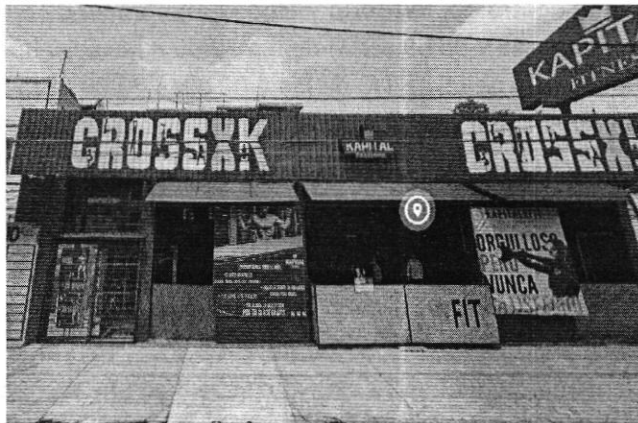
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1456-SOT-423



Marzo de 2021



Agosto de 2024

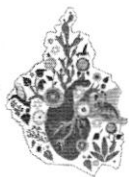
Fuente: Google Maps

De lo antes expuesto, se concluye que las actividades de gimnasio "**KAPITAL FITNESS**" que se realizan en el predio ubicado en calle Topolobampo, número 2, colonia Ampliación Casas Alemán, Alcaldía Gustavo A. Madero, **se encuentran permitidas** de conformidad con la zonificación **HO/5/30/A** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de terreno), del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. Adicionalmente, el establecimiento mercantil cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, folio 35972-151ZAN25D y con Aviso para funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, folio GAMAVAP2025-05-280000102237, para el giro mercantil de centros de acondicionamiento físico del sector privado. -----

2. En materia ambiental (ruido).

De conformidad con el artículo 189 de la **Ley Ambiental de la Ciudad de México**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se encuentran **prohibidas las emisiones de ruido**, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

Del mismo modo, 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1456-SOT-423

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.-----

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 22 de mayo del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa, constató que al interior del establecimiento mercantil se percibieron emisiones sonoras generadas por música grabada. -----

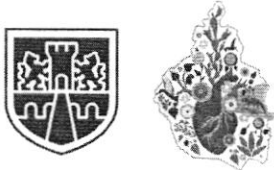
Por otra parte, en fecha 15 de abril de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que se realizó una llamada telefónica a la persona denunciante del expediente en el que se actúa, con la finalidad de realizar una medición de emisiones sonoras, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, quien refirió que en el establecimiento mercantil se imparten clases tipo gimnasio, señalando molestias por el volumen elevado. -----

Posteriormente, en fecha 24 de abril del año en curso, mediante acta circunstanciada de llamada telefónica se hizo constar que la persona denunciante del expediente en el que se actúa, manifestó que la medición de ruido se realice el día 25 de abril a las 22:00 horas.-----

En atención a lo anterior, se acudió al inmueble de denuncia, el día y horario acordado por lo que en el reconocimiento de hechos no se percibió el ruido generado por dichas actividades. -----

Posteriormente, el 15 de mayo de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que se realizó nuevamente una llamada telefónica a la persona denunciante quien manifestó que las molestias de ruido-habían cesado temporalmente.-----

Con independencia de lo anterior, con el fin 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, se exhortó al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrados del predio motivo de denuncia, a implementar las acciones necesarias tendientes a prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. Por lo que, como se mencionó en el apartado anterior, mediante escrito de fecha 29 de mayo del año en curso, la persona que se ostentó como responsable del establecimiento "KapitalXFit", manifestó que realizó diversas acciones para reducir y mitigar el impacto sonoro del establecimiento mercantil, las cuales consistieron en lo siguiente:-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1456-SOT-423

"(...)

1- *Sustitución del piso de caucho por un piso de 12 mm de espesor anti golpes, diseñado para absorber vibraciones y reducir el ruido generado por el impacto de pesas y equipos.*

2- *Construcción de muros de concreto en las paredes perimetrales del inmueble, con el objetivo de contener y minimizar la transmisión del sonido hacia el entorno.*

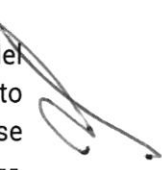
3- *Colocación de esponjas antiruido acuáticas en áreas de estrategias del interior, lo que ha contribuido a la absorción acústica general del espacio.*

4- *Instalación de selladores de espuma en juntas y zonas vulnerables a la fuga sonora, generando un mayor aislamiento acústico.*


5- *Implementación de colchonetas anti-impacto en zonas de levantamiento, para reducir los sonidos por caída de barras y discos.*

(...)." 

Posteriormente, en fecha 5 de junio del año en curso, se recibió una llamada en la que la persona denunciante manifestó nuevamente su inconformidad, señalando que los ruidos más intensos ocurren los jueves entre las 18:00 y 22:00 horas, por lo que se acordó agendar la medición el día jueves.-----

En atención a lo anterior, en fecha 11 de junio de 2025 se realizó otra llamada, a la persona denunciante del expediente en el que se actúa, quien manifestó que el día 04 de junio del año en curso, el establecimiento mercantil recibió la visita de una autoridad, ocasionando que se bajaran las cortinas del establecimiento y se redujera la molestia del ruido, señalando que la medición no sería viable en ese momento. ----- 

Posteriormente, en fecha 12 de junio de 2025, se realizó otra llamada a la persona denunciante, quien manifestó que las molestias del ruido generadas por el establecimiento mercantil han cesado parcialmente, concluyendo la última clase a las 10:00 horas y reportando niveles bajos de ruido.-----

En conclusión, durante el reconocimiento de hechos realizado en el establecimiento "KAPITAL FITNESS" ubicado en calle Topolobampo, número 2, colonia Ampliación Casas Alemán, Alcaldía Gustavo A. Madero, no se constataron emisiones sonoras; no obstante, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Administrador del establecimiento a llevar a cabo las acciones necesarias tendientes a prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, por lo que el particular implementó acciones para reducir y mitigar el 



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

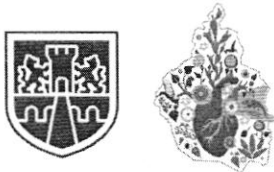
Expediente: PAOT-2025-1456-SOT-423

ruido, razón por la cual en la última llamada telefónica con la persona denunciante manifestó que el ruido había disminuido. -----

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. Al predio ubicado en calle Topolobampo, número 2, colonia Ampliación Casas Alemán, Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación **HO/5/30/A** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, donde **los usos de suelo para gimnasios y pesas, se encuentran permitidos.**-----
2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató en funcionamiento el establecimiento mercantil "KAPITAL FITNESS" con giro de gimnasio. -----
3. El inmueble cuenta con Aviso para funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, con folio GAMAVAP2025-05-280000102237, clave de establecimiento GAM2025-05-28AVBA-00073091, para el giro mercantil de centros de acondicionamiento físico del sector privado emitido por la Alcaldía Gustavo A. Madero.-----
4. Con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Administrador del establecimiento motivo de denuncia a llevar a cabo las acciones necesarias, tendientes a prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. por lo que el particular implemento acciones para reducir y mitigar el ruido.-----
5. Mediante llamada telefónica la persona denunciante del expediente en el que se actúa, manifestó que el ruido ya no es molesto, toda vez que se ha mantenido en niveles bajos. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1456-SOT-423

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, 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 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. -----

SSJ/MAZA/JCH