

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1782-SOT-529

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 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-2025-1782-SOT-529, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 18 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento, falta de cajones de estacionamiento y programa interno de protección civil), por las actividades de gimnasio que se realizan en el inmueble ubicado en Calzada de la Viga número 1337 planta baja, Colonia El Retoño, Alcaldía Iztapalapa, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación 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 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.

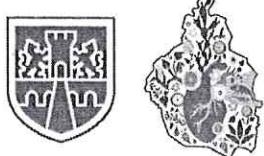
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento, falta de cajones de estacionamiento y programa interno de protección civil), como es la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México; así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.

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 (funcionamiento, falta de cajones de estacionamiento y programa interno de protección civil)

Durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, desde vía pública se observó un inmueble de 7 niveles de altura, con características de uso habitacional con comercio en planta baja, sin ostentar número oficial. Al momento de la diligencia no se constataron vehículos



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

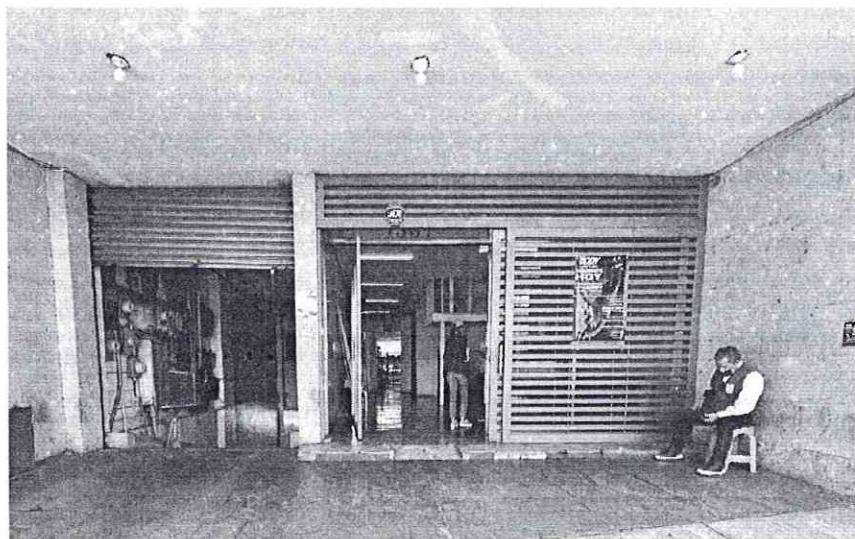
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1782-SOT-529

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

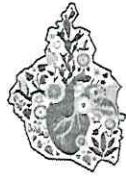
estacionados en vía pública; sin embargo, en planta baja se observa la operación de un gimnasio denominado "GYM BODY", así como equipo para hacer ejercicio.



Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 07 de mayo de 2025.

Al respecto, es de señalar que 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 Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al inmueble investigado le corresponde la zonificación HM/3/40/Z (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1782-SOT-529

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Delegacional. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), donde el uso de suelo para gimnasio se encuentra permitido. -----

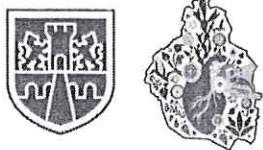
Ahora bien, en materia de establecimiento mercantil, el artículo 2 fracción IV inciso b) y XXII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que el Aviso es el trámite administrativo a través del cual las personas físicas o morales manifiestan que cumplen con los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento con giro de bajo impacto, dicho Aviso se presenta a través del Sistema Electrónico de Avisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----

Aunado a lo anterior, el artículo 35 fracción VII de dicha Ley prevé que los gimnasios son considerados giros de bajo impacto; adicionalmente, en su artículo 10 apartado A fracciones XI y XIV, refiere que el Programa Interno de Protección Civil debe de ser registrado y validado en los términos de la normativa en materia de gestión integral de riesgos y protección civil y que las personas titulares de establecimientos mercantiles de bajo impacto tienen la obligación de contar con los cajones de estacionamiento que instruyen para cada uso el Reglamento de Construcciones y las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico.

En relación con lo anterior, el artículo 52 dispone que los establecimientos que no cuenten con cajones de estacionamiento en el mismo local, deberán prestar directamente o a través de un tercero el servicio de acomodadores de vehículos, motocicletas y bicicletas, sin estacionarlos en la vía pública o banquetas; adquirir un inmueble para ese fin; celebrar contrato de arrendamiento de un inmueble para prestar el servicio; o celebrar contrato con un tercero para la prestación del servicio de estacionamiento. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-3881-2025 emitido por esta Entidad, una persona que ostentó como responsable del gimnasio denominado "BODY FITNESS & CARDIO", remitió copia simple de los siguientes documentos:-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 10503-151CALI20D, de fecha 24 de febrero de 2020, el cual, certifica que al inmueble de mérito le corresponde la zonificación HM/3/40/Z (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa Delegacional. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), donde el uso de suelo para gimnasios se encuentra permitido. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2025-03-110000090194, clave del establecimiento IZT2025-03-11-AVBA-00063949 de fecha 11 de marzo de 2025, para el giro de gimnasio denominado "BODY FITNESS & CARDIO " en una superficie de 167.86 m², al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
- Programa Interno de Protección Civil folio 150425-SGIRP-PIPC-0031290, de fecha 15 de abril de 2025, en el cual se asentó que los Clubes Deportivos del Sector Privado son considerados de bajo riesgo, por lo cual no se encuentran obligados a presentar Programa Interno de Protección Civil. -----
- Contrato de Arrendamiento de fecha 25 de febrero de 2025, a través del cual la persona arrendataria se obliga a pagar una renta mensual a la persona propietaria del inmueble objeto de investigación por la utilización del mismo. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

- Fotografías en las cuales se observa el área de estacionamiento del inmueble, sin que sea posible determinar cuál es la correspondiente al establecimiento objeto de investigación. -----

En este sentido, a efecto de mejor proveer mediante oficio PAOT-05-300/300-4063-2025, se solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedentes de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades que acredite como permitido el uso de suelo para gimnasio, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Por otra parte, a petición de esta Entidad mediante oficio JUDV/1002/2025, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informó que de la búsqueda en sus archivos no se localizó constancia alguna de Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM); por lo que, mediante oficios DGJ/SVR/JUDV/EM/724/2025 y DGJ/SVR/JUDV/US/725/2025 se elaboraron proyectos de visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles y uso de suelo; sin embargo, en fecha 02 de junio de 2025, personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa realizó visita de verificación, sin poder localizar el domicilio, por lo que mediante oficio PAOT-05-300/300-9450-2025, esta Entidad remitió a esa Dirección croquis de ubicación y referencias para localizar el domicilio objeto de denuncia. --

No obstante lo anterior, de la consulta realizada por personal de esta Subprocuraduría a la página electrónica del Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Subsecretaría de Programas y Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México, se identificó un registro para el inmueble objeto de denuncia con folio único de trámite IZTAVAP2025-03-110000090194 tipo de impacto: bajo impacto, nombre: BODY FITNESS & CARDIO. -----

Sin embargo, del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2025-03-110000090194, aportado por la persona responsable del gimnasio, se tiene conocimiento que este fue registrado al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, para el giro de gimnasio denominado "BODY FITNESS & CARDIO" en una superficie de 167.86 m². -----

Al respecto, el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas. Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate. -----

En este sentido, ante lo referido anteriormente, el establecimiento mercantil objeto de denuncia debe de ser atendido exclusivamente por miembros de la familia que habite el inmueble, sin embargo, de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento del Contrato de Arrendamiento de fecha 25 de febrero de 2025, a través del cual la persona arrendataria se obliga a pagar una renta mensual a la persona propietaria del inmueble objeto de investigación por la utilización del mismo, por lo tanto, las actividades ejercidas no pueden ampararse bajo el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1782-SOT-529

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Por otra parte, personal de esta Entidad realizó una consulta del código QR contenido en el Programa Interno de Protección Civil folio 150425-SGIRP-PIPC-0031290, de fecha 15 de abril de 2025, remitido por la persona responsable del gimnasio, el cual nos redirigió a la página electrónica <https://tramites.cdmx.gob.mx/proteccion-civil-programas-internos/public/noobligatoriedad/37b7cd00-d388-46a0-a6f9-89af9f24c941#>, obteniendo como resultado la Constancia de no obligatoriedad de elaboración de Programa Interno de Protección Civil, con folio de registro 150425-SGIRP-PIPC-0031290 a nombre del establecimiento: BODY FITNESS & CARDIO y alias: gimnasio. -----

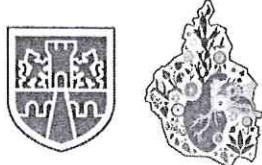
En conclusión, en el inmueble objeto de denuncia opera un establecimiento mercantil con giro de gimnasio, sin que se constatará la obstrucción de la vía pública mismo que, se encuentra permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, y, cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2025-03-110000090194, clave del establecimiento IZT2025-03-11-AVBA-00063949 de fecha 11 de marzo de 2025, para el giro de gimnasio en una superficie de 167.86 m²; sin embargo, este fue registrado al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, incumpliendo con lo previsto en dicho artículo, toda vez, que la persona responsable del establecimiento cuenta con un contrato de arrendamiento, donde se estipula el pago de una renta mensual al propietario del inmueble, por lo tanto, no se trata de un miembro de la familia que habita el inmueble, como lo prevé el artículo en mención. -----

En relación con lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, valorar los argumentos vertidos en el presente instrumento en la substanciación de los expedientes DGJ/SVR/JUDV/EM/724/2025 y DGJ/SVR/JUDV/EM/725/2025, remitiendo a esta Entidad la resolución administrativa emitida dentro de los mismos, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, las actividades de gimnasio no se ajustan a lo previsto en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de 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 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 de 7 niveles de altura, con características de uso habitacional con comercio en planta baja en el cual opera un gimnasio en planta baja, denominado "GYM BODY", sin que se observara la obstrucción de la vía pública. -----
2. Una persona que se ostentó como Responsable del Gimnasio con denominativo "BODY FITNESS & CARDIO", remitió copia simple de diversas documentales, entre las cuales se encuentra el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2025-03-110000090194, clave del establecimiento IZT2025-03-11-AVBA-00063949 de fecha 11 de marzo de 2025, para el giro de gimnasio en una superficie de 167.86 m², al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México; el Programa Interno de Protección Civil folio 150425-SGIRP-PIPC-0031290, de fecha 15 de abril de 2025, en el cual se informa que los Clubes -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Deportivos del Sector Privado son considerados de bajo riesgo, por lo cual no se encuentran obligados a presentar dicho Programa; y el Contrato de Arrendamiento de fecha 25 de febrero de 2025, a través del cual la persona arrendataria se obliga a pagar una renta mensual a la persona propietaria del inmueble objeto de investigación por la utilización del mismo. -----

3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al inmueble le corresponde la zonificación HM/3/40/Z (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa Delegacional. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), donde el uso de suelo para gimnasio se encuentra permitido. -----
4. De la consulta realizada por personal de esta Subprocuraduría a la página electrónica del Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Subsecretaría de Programas y Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México, se identificó un registro para el inmueble objeto de denuncia con folio único de trámite IZTAVAP2025-03-110000090194 tipo de impacto: bajo impacto, nombre: BODY FITNESS & CARDIO. -----
5. Si bien es cierto que el uso de suelo para gimnasio se encuentra permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa y dicho establecimiento cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2025-03-110000090194, clave del establecimiento IZT2025-03-11-AVBA-00063949 de fecha 11 de marzo de 2025, para el giro de gimnasio; también lo es que, este fue registrado al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, incumpliendo con lo previsto en dicho artículo, toda vez, que la persona responsable del establecimiento cuenta con un contrato de arrendamiento, donde se estipula el pago de una renta mensual al propietario del inmueble, por lo tanto, no se trata de un miembro de la familia que habita el inmueble, como lo prevé el artículo en mención.
6. El establecimiento mercantil en cuestión cuenta la Constancia de no obligatoriedad de elaboración de Programa Interno de Protección Civil, con folio de registro 150425-SGIRP-PIPC-0031290 a nombre del establecimiento: BODY FITNESS & CARDIO y alias: gimnasio. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, valorar los argumentos vertidos en el presente instrumento en la substanciación de los expedientes DGJ/SVR/JUDV/EM/724/2025 y DGJ/SVR/JUDV/EM/725/2025, remitiendo a esta Entidad la resolución administrativa emitida dentro de los mismos, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, las actividades de gimnasio no se ajustan a lo previsto en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1782-SOT-529

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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:

----- R E S U E L V E -----

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 Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa.

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 IV 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.

RMBG/AIUG