



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAR 2026

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-5446-SOT-1667, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 08 de agosto 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Entidad, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades de gimnasio que ejerce el establecimiento mercantil denominado "Quad" en el inmueble ubicado en **Cerrada Revolución número 23, Colonia 8 de agosto, Alcaldía Benito Juárez**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de agosto de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos denunciados, y solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido) como son: la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental ambas de la Ciudad de México, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----



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

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

En este sentido, el artículo 2 fracción IV inciso a) en relación con el artículo 35 fracción XVI de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que son considerados de bajo impacto aquellos que desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. -----

En esa misma tesitura, el artículo 10 Apartado A fracción II de la Ley en comento prevé que, el establecimiento mercantil debe tener en el establecimiento el original o copia certificada del Aviso o Permiso. -----

Por su parte, el artículo 39 de la multicitada Ley establece que el Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de bajo impacto permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), en donde el uso de suelo para **gimnasio** se encuentra **prohibido**. -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 03 de septiembre de 2025, se constató un predio delimitado por una barda y un zaguán, con la denominación "Quad" "Centro de entrenamiento", un trabajador que atendió la diligencia refirió que realizan actividades de entrenamiento personalizado, programado y particular. -

En ese sentido, y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio número PAOT-05-300/300-9517-2025, de fecha 25 de agosto de 2025, al propietario, poseedor, y/o encargado del establecimiento mercantil denominado "Quad", ubicado en el inmueble denunciado. ----

Al respecto, dos personas que se ostentaron como poseedoras del inmueble denunciado, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 10 de septiembre de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre ellas, las siguientes: -----



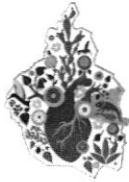
"(...) en el sitio de referencia no se hace uso o explotación de un Establecimiento Mercantil, mucho menos con fines de lucro o especulación mercantil, sino por el contrario se trata de un lugar privado en donde guardamos vehículos y acondicione un área para hacer ejercicio de manera personal y/o con familiares y/o amigos (...)". --

Y aportó como prueba, dos imágenes del interior del inmueble en el que se advierten máquinas de ejercicio.-----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, 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, de aplicación supletoria, 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 del Distrito Federal, 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; en fecha 19 de agosto de 2025, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al funcionamiento de un establecimiento mercantil, de las cuales se levantaron las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se asentó que se publicita un establecimiento mercantil denominado "Quad" con giro de centro de entrenamiento funcional no convencional; no obstante, **de las imágenes se desprende que es un gimnasio**; ubicado en el inmueble denunciado. Actas circunstanciadas que tienen el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II 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 de la Ciudad de México. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-9608-2025, de fecha 25 de agosto de 2025, solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para gimnasio en el inmueble denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con la información solicitada. -----

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-9594-2025, de fecha 25 de agosto de 2025, solicitó a la Dirección General Jurídico, de Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informar si el inmueble denunciado cuenta con Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto obtenido ante el



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5446-SOT-1667

Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). Al respecto, la Dirección de Gobierno de esa Dirección General, informó mediante oficio DGJGNU/DG/10765/2025, de fecha 01 de septiembre de 2025, que después de una búsqueda en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y dentro del archivo físico de la Dirección de Gobierno de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, no se localizó información del inmueble denunciado; es decir, no localizó Aviso de Funcionamiento para Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto. -----

Por consiguiente, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-9598-2025, de fecha 25 de agosto de 2025, solicitó a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación "A" de esa Unidad Administrativa, informó mediante oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV"A"/14521/2025, de fecha 28 de octubre de 2025, que programó y ejecutó visita de verificación el día 13 de octubre de 2025, en materia de establecimiento mercantil, procedimiento administrativo que se encuentra en substanciación; sin informar sobre la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada. -----

Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 09 de marzo de 2026, se constató que un predio delimitado por barda perimetral que ostenta el número oficial "23", no se observó logo o denominación que indique el funcionamiento del establecimiento mercantil constatado durante el primer reconocimiento de hechos.

No obstante, de la información proporcionada por la persona denunciante mediante correo electrónico de fecha 02 de octubre de 2025, el establecimiento pintó la fachada de color negro pero continúa operando a puerta cerrada. -----

En conclusión, el uso de suelo para gimnasio que ejerce el establecimiento mercantil denominado "Quad" en el inmueble denunciado, se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez; y no cuenta con Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto obtenido ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y los artículos 2 fracción IV inciso a) y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídico, de Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada en el oficio



PAOT-05-300/300-9598-2025, remitiendo copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Asimismo, corresponde a esa Dirección General, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil informada en el oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV"A"/14521/2025, remitiendo copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

2. En materia ambiental (ruido).

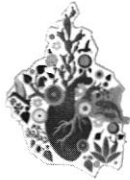
El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de ruido** así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, **así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine.** -----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se **encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, 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. -----

Asimismo, establece que **los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.** -----

Por otra parte, 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. -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 03 de septiembre de 2025, se constataron emisiones de sonoras relacionadas a música grabada y voces de los usuarios al interior del inmueble denunciado. -----



En ese sentido, y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones se giró oficio PAOT-05-300/300-9517-2025, de fecha 25 de agosto de 2025, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o 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 responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones de emisión sonoras. -----

Al respecto, dos personas que se ostentaron como poseedoras del inmueble denunciado, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 10 de septiembre de 2025, realizaron diversas manifestaciones, entre ellas, las siguientes: -----

"(...) nos comprometemos expresamente con esta H. Autoridad, a fin de atender los motivos de la Denuncia Ciudadana que indica y a no producir ruidos que rebasen los límites establecidos por la normatividad aplicable (...)". -----

Y aportó como prueba dos imágenes del interior del inmueble denunciado, en las que se advierten únicamente aparatos de gimnasio, sin advertir bocinas u otro aparato que genere ruido. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una llamada telefónica el día 29 de septiembre de 2025 y se envió un correo electrónico el día 02 octubre de 2025, a la persona denunciante a efecto de agendar una cita para llevar a cabo la medición de ruido en el establecimiento denunciado; sin embargo, la persona denunciante manifestó que el ruido generado por el establecimiento mercantil disminuyó durante las últimas dos semanas, sin proporcionar fecha y hora para la realización de la medición de emisiones sonoras. Posteriormente, se realizaron dos llamadas telefónicas los días 10 y 29 de octubre de 2025, respectivamente, y se envió un correo electrónico el día 10 de octubre de 2025, para agendar cita y realizar la medición de emisiones sonoras; sin embargo, no se tuvo respuesta por la persona denunciante, por lo que no fue posible llevar a cabo la medición de ruido. -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 03 de septiembre de 2025 y 09 de marzo de 2026, se constató ruido generado por las actividades denunciadas; no obstante, se promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de las actividades denunciadas 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 responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

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 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al respecto, al inmueble ubicado en **Cerrada Revolución número 23, Colonia 8 de agosto, Alcaldía Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), en donde el uso de suelo para **gimnasio** se encuentra **prohibido**. -----
2. Las actividades de gimnasio que ejerce el establecimiento mercantil denominado "Quad" en el inmueble denunciado, incumplen con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), toda vez que el uso de suelo se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
3. El establecimiento mercantil denominado "Quad" con giro de gimnasio, incumple con lo dispuesto en los artículos 2 fracción IV inciso a) y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto obtenido ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para su funcionamiento. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídico, de Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada en el oficio PAOT-05-300/300-9598-2025, remitiendo copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----



5. Corresponde a esa Dirección General, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil informada en el oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV"A"/14521/2025, remitiendo copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
6. Durante el procedimiento de investigación, se constató ruido generado por las actividades denunciadas; no obstante, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídico, de Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, 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 Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/PRVE/EARG