



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-238-SOT-49

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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-2022-238-SOT-49, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de enero de 2022, 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 ambiental (ruido y disposición inadecuada de residuos sólidos), por el funcionamiento de un restaurante denominado "Bodega Deli" ubicado en Av. Cordillera de los Andes número 340, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, así como las solicitudes de información 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, V, VIII 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. -----

Ahora bien, mediante Acuerdo de fecha 02 de septiembre de 2022, se trasladó copia simple del oficio PAOT-05-300/300-5423-2021 de fecha 17 de diciembre de 2021, dirigido a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; así como del oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/258/2022 de fecha 03 de febrero de 2022, emitido por la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constancias que integran el expediente PAOT-2021-6048-SOT-1303; toda vez que dichas documentales se relacionan con el inmueble investigado. -----



Expediente: PAOT-2022-238-SOT-49

## 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) y ambiental (ruido y disposición inadecuada de residuos sólidos), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo y 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). -----

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).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio objeto de investigación le corresponde doble zonificación: **AV (Área Verde)** y **HC/4/50/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa), donde **el uso de suelo para comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor se encuentra prohibido.** -----

Cabe mencionar que, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 15 de febrero de 2022, la persona denunciante del expediente citado al rubro, manifestó que el nombre correcto del establecimiento denunciado es "Manka Foods". -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 19 de mayo de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se constató un inmueble de dos niveles, en el que se ubican diversos comercios. Desde vía pública se localizó un letrero con la denominación "Manka Foods", observando que el establecimiento se ubica al fondo del inmueble, con giro de cocina que opera mediante aplicaciones de entrega a domicilio. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del establecimiento objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 25 de mayo de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de "Manka Foods SA de -----



**Expediente: PAOT-2022-238-SOT-49**

CV", manifestó entre otras cosas que el giro del establecimiento es venta de alimentos exclusivamente mediante aplicaciones de reparto, bajo el formato comúnmente conocido como "cocina oculta"; adicionalmente, aportó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21942-151RECA21, con fecha de expedición 27 de octubre de 2021. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 26 de noviembre de 2021, folio MHAVAP2021-11-2900335871, con clave del establecimiento MH2021-11-29AVBA00335871, para el establecimiento mercantil denominado MANKA FOODS, con giro mercantil de venta de comida elaborada sin comedor, expendio de comidas preparadas, bebidas no alcohólicas para llevar y/o entrega de productos a domicilio. -

Cabe señalar que, derivado de la revisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo aportado por el particular, se advierte que **no certifica que el uso de suelo para para comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor está permitido** en el inmueble investigado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar la zonificación aplicable y remitir todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, expedidos para el predio investigado. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó Certificados de Uso de Suelo en ninguna modalidad. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en el Portal del Área de Atención Ciudadana de la SEDUVI, a fin de corroborar la existencia del Certificado presentado por el particular, localizando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21942-151RECA21, con fecha de expedición 27 de octubre de 2021. -----

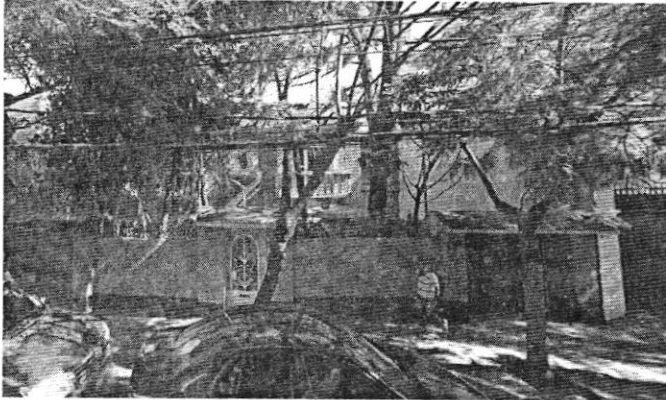
Por otra parte, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Maps, del cual se desprende que **desde octubre de 2008 hasta octubre de 2017**, el inmueble investigado contaba con características habitacionales, sin advertirse letreros de establecimientos mercantiles; mientras que a partir de **junio de 2018**, se observa un letrero que promociona un Showroom; y para **mayo de 2022**, se advierte que en el inmueble operan diversos establecimientos mercantiles, con giro de restaurante y comercio, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

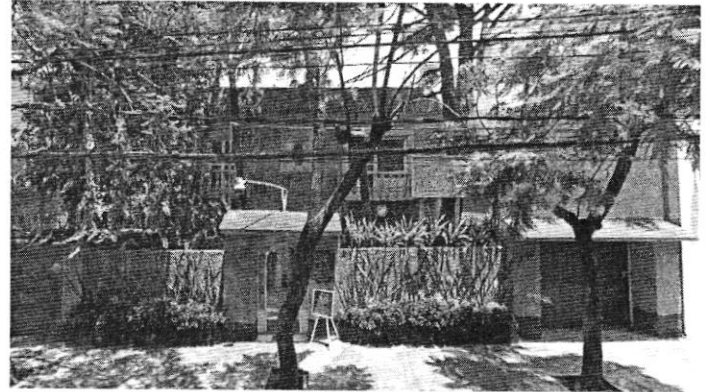
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Manka Foods

Fuente: Google Maps. Octubre 2008-  
Octubre-2018

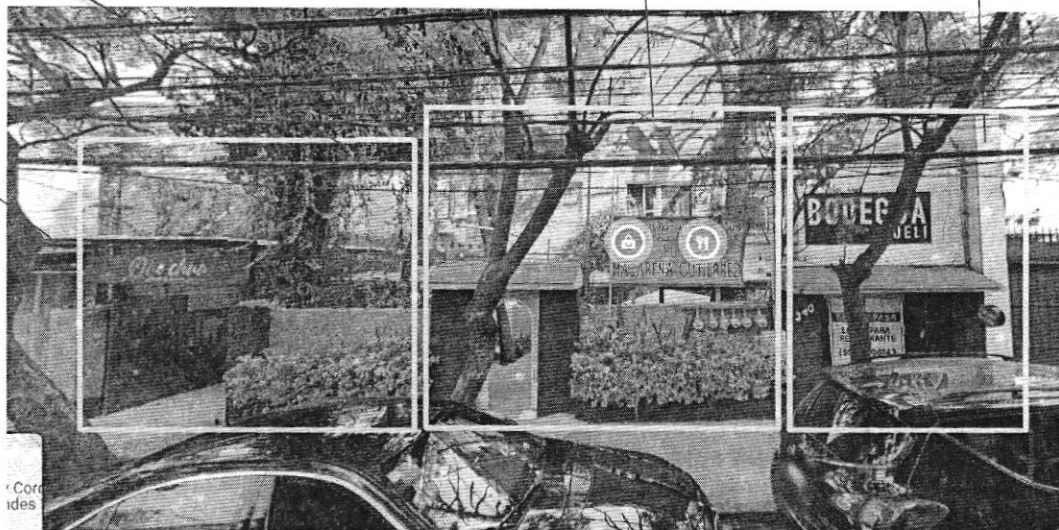


Fuente: Google Maps. Junio 2018

Restaurante

Showroom

Comercio



Fuente: Google Maps. Mayo 2022

Ahora bien, como se refirió previamente en este apartado, el particular aportó copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha 26 de noviembre de 2021, folio MHAVAP2021-11-2900335871, con clave del establecimiento MH2021-11-29AVBA00335871; sin embargo, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que **el Aviso permite al Titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**. Al respecto, como se ha analizado en este apartado, se desprende que el uso de suelo ejercido en el inmueble investigado se encuentra prohibido, por lo que el establecimiento mercantil objeto de denuncia no está sujeto a regularización. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-238-SOT-49**

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Av. Cordillera de los Andes número 340, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde doble zonificación: **AV (Área Verde)** y **HC/4/50/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa), donde **el uso de suelo para comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor se encuentra prohibido**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de preparación y venta de comida para llevar que se realizan en el establecimiento mercantil objeto de denuncia. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de preparación y venta de comida para llevar que se realizan en el establecimiento mercantil denominado "Manka Foods" ubicado en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. Además, en caso de contar con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 26 de noviembre de 2021, folio MHAVAP2021-11-2900335871, con clave del establecimiento MH2021-11-29AVBA00335871, realizar las acciones legales conducentes a fin de dejarlo sin efectos, toda vez que en el inmueble investigado **el uso de suelo para comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor se encuentra prohibido**, y por lo tanto no está sujeto a regularización. -----

## **2. En materia ambiental (ruido y disposición inadecuada de residuos sólidos).**

En fecha 19 de mayo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, constatando ductos de extracción al fondo del predio, con salida hacia la colindancia oeste; sin embargo, no se constataron emisiones sonoras generadas por las actividades del establecimiento motivo de denuncia, ni se observó disposición inadecuada de residuos sólidos. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si ha emitido Licencia Ambiental Única para el restaurante ubicado en el predio en investigación. En respuesta, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo adscrita esa Dirección General, informó que no localizó registro alguno de la emisión de la Licencia Ambiental Única. -----

Por otra parte, en el correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 25 de mayo de 2022, el particular manifestó entre otros hechos lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2022-238-SOT-49

- Referente a las emisiones sonoras, informó que dentro de sus protocolos está prohibido poner música dentro de la cocina para garantizar la efectiva comunicación en cocina y servicio. -----
- En el predio operan otros establecimientos con giro de restaurante, los cuales ocupan música grabada para ambientar su área de atención, además de que en el predio se realizan eventos sociales de manera esporádica. -----
- Respecto al manejo de residuos sólidos, informó que se realizó la rotación de 180° de los ductos de extracción, aportando evidencia fotográfica. -----
- Debido a la capacidad, superficie y actividades del establecimiento mercantil, no se encuentra sujeto a tramitar la Licencia Ambiental Única. -----

Con independencia de lo anterior, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante actas circunstanciadas de fechas 28 de julio y 8 de agosto de 2022, que realizó diversas llamadas telefónicas a la persona denunciante del expediente citado al rubro, a fin de corroborar si las molestias generadas por las emisiones sonoras y el manejo de los residuos sólidos habían cesado, sin que se haya logrado establecer comunicación. -----

De lo antes expuesto, se concluye que en el inmueble ubicado en Av. Cordillera de los Andes número 340, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, no se constataron emisiones sonoras generadas por los ductos de extracción del establecimiento mercantil denominado "Manka Foods" ni se observó disposición inadecuada de residuos sólidos, y adicionalmente, el particular aportó evidencia fotográfica de las medidas implementadas para disminuir las emisiones de ruido. Aunado a que, como se ha analizado en el apartado anterior, en el inmueble investigado el uso de suelo para para comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor se encuentra prohibido, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, por lo que una vez que se cumpla con el uso de suelo que establece la zonificación del Programa referido, no se generarán emisiones sonoras por las actividades denunciadas. -----

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 Av. Cordillera de los Andes número 340, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde doble zonificación: **AV (Área Verde)** y **HC/4/50/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa), donde el



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-238-SOT-49

**uso de suelo para comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor se encuentra prohibido. -----**

2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble de dos niveles, en el que se ubican diversos comercios; localizándose un letrero con la denominación "Manka Foods", el cual se ubica al fondo del inmueble, con giro de cocina que opera mediante aplicaciones de entrega a domicilio; asimismo, se observaron ductos de extracción al fondo del predio, con salida hacia una colindancia. -----
3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite el uso de suelo para preparación y venta de comida para llevar. -----
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de preparación y venta de comida para llevar que se realizan en el establecimiento mercantil denominado "Manka Foods" ubicado en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. Además, en caso de contar con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 26 de noviembre de 2021, folio MHAVAP2021-11-2900335871, con clave del establecimiento MH2021-11-29AVBA00335871, realizar las acciones legales conducentes a fin de dejarlo sin efectos, toda vez que en el inmueble investigado el uso de suelo para comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor se encuentra prohibido, y por lo tanto no está sujeto a regularización. -----
5. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras generadas por las actividades del establecimiento mercantil motivo de denuncia, ni se observó disposición inadecuada de residuos sólidos. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-238-SOT-49**

----- **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, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/SEBC