



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1169-SOT-254

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2023

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-2022-1169-SOT-254, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero 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), por las actividades de oficina y club social que se realizan en calle Prado Norte número 605, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de marzo de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, las 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 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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. -----

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), 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 acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1169-SOT-254

objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 1,000 m² de terreno), donde **los usos de suelo para oficinas y despachos y clubes campestres se encuentran prohibidos.** -----

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se cuenta con evidencia fotográfica en la que se advierte que el inmueble objeto de denuncia contaba con Sellos de Suspensión de Actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 06 de julio de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio delimitado por una barda perimetral, con acceso vehicular y peatonal, que cuenta en su fachada con una placa metálica con la letra "Y". Al momento de la diligencia el establecimiento se encontraba en funcionamiento, por observarse la entrada y salida de vehículos y la presencia de trabajadores al interior. Durante la diligencia no se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del predio 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 15 de julio de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral denominada "Yayem México S.A. de C.V.", aportó en copia simple diversas documentales relacionadas con las actividades que se realizan en el predio motivo de denuncia, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 20102, con fecha de expedición 10 de octubre de 1989, donde el uso de suelo solicitado es para oficinas. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio: MHAVAP2022-05-2600347249, clave del establecimiento: MH2022-05-26AVBA00347249, de fecha 25 de mayo de 2022, para el giro mercantil de oficinas con servicio de comedor para empleados única y exclusivamente. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. En respuesta, la Dirección de Geomática adscrita a la Dirección General en comento, informó que no localizó antecedente alguno en el Sistema de Expedición en Línea de Certificados Únicos de Zonificación de Usos del Suelo Digital. -----

Asimismo, en respuesta a dicha solicitud, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la SEDUVI, envió copia simple del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 45492, de fecha 3 de septiembre de 1998; dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folios 32211 y 57456, de fechas 22 de junio y 29 de septiembre de 2004, respectivamente; dos Certificados de Zonificación de Usos de Suelo Permitidos folios 60044 y 57655, de fechas 24 de noviembre de 2005 y 17 de octubre de 2006, respectivamente; y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22221-151RAJU21, de fecha 01 de noviembre de 2021; **los cuales certifican el uso de suelo Habitacional.** -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1169-SOT-254

Cabe mencionar que, a efecto de corroborar las documentales aportadas por el particular, se solicitó a la SEDUVI informar si cuenta con Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio: 20102, con fecha de expedición 10 de octubre de 1989. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas informó que no fue Localizada la citada Constancia. -----

Del mismo modo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio en comento cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio MHAVAP2022-05-2600347249, con clave del establecimiento MH2022-05-26AVBA00347249, de fecha 25 de mayo de 2022; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Adicionalmente, a efecto de allegarse de mayores elementos, en fecha 03 de noviembre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google, constatando la existencia de la página web <https://www.yayem.com/>, en la que se advierte que en el inmueble objeto de investigación opera un club social, el cual ofrece servicios de co working y renta de espacio para oficinas, además de organizar eventos sociales, y comenzó a funcionar en marzo de 2022. -----



FUENTE: CONSULTA WEB:

<https://www.yayem.com/>



Expediente: PAOT-2022-1169-SOT-254

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión de actividades, así como el estado que guarda el procedimiento. En respuesta, la Subdirección de Calificación de Infracciones de esa Dirección Ejecutiva, informó que en fecha 07 de septiembre de 2022 emitió resolución administrativa número AMH/DGGAJ/OF-0985/2022, en la que determinó imponer el estado de clausura definitiva al inmueble de mérito; no obstante, en cumplimiento a lo dictado en el Juicio de Amparo 1675/2022, el 28 de octubre de 2022 ordenó el levantamiento del estado de clausura y retiro de los sellos. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Prado Norte número 605, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/3/50/R (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 1,000 m² de terreno), donde **el uso de suelo para oficinas y despachos se encuentra prohibidos**, mientras que **el uso de suelo para club social no se encuentra previsto dentro de los usos de suelo permitidos**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de oficinas y club social que se realizaban en el inmueble objeto de denuncia; no obstante, de las constancias que integran el expediente, se desprende que estas actividades dejaron de realizarse. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, enviar copia de la resolución administrativa número AMH/DGGAJ/OF-0985/2022, así como valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, en cuanto las condiciones jurídicas lo permitan, imponer las sanciones procedentes. Además, en caso de contar con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio MHAVAP2022-05-2600347249, con clave del establecimiento MH2022-05-26AVBA00347249, de fecha 25 de mayo de 2022, realizar las acciones legales conducentes a fin de dejarlo sin efectos, toda vez que en el inmueble investigado **el uso de suelo para oficinas y despachos se encuentra prohibidos**, mientras que **el uso de suelo para club social no se encuentra previsto dentro de los usos de suelo permitidos**, y por lo tanto no están sujetos a regularización. -----

2. En materia ambiental (ruido).

En fecha 06 de julio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, sin constatar emisiones sonoras generadas por las actividades al interior del inmueble. -----

Por otra parte, en el escrito recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 15 de julio de 2022, el particular manifestó entre otras cosas que, en relación a las emisiones sonoras, se instruyó al personal que labora al interior del establecimiento mercantil para que se revise de manera periódica el nivel de sonido generado al interior. -----

Posteriormente, mediante correo electrónico que se tuvo por recibido en esta Subprocuraduría en fecha 02 de enero de 2023, la persona denunciante del expediente citado al rubro, manifestó que el establecimiento mercantil dejó de funcionar, por lo que la molestia de ruido cesó. -----

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



Expediente: PAOT-2022-1169-SOT-254

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 Prado Norte número 605, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/3/50/R (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 1,000 m² de terreno), donde **el uso de suelo para oficinas y despachos se encuentra prohibidos**, mientras que **el uso de suelo para club social no se encuentra previsto dentro de los usos de suelo permitidos**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el 06 de julio de 2022, se constató un predio delimitado por una barda perimetral, que cuenta en su fachada con una placa metálica con la letra "Y". Al momento de la diligencia el establecimiento se encontraba en funcionamiento, por observarse la entrada y salida de vehículos y la presencia de trabajadores. -----
3. Derivado de la consulta de página web realizada por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que en el inmueble objeto de investigación opera un club social, el cual ofrece servicios de co working y renta de espacio para oficinas, además de organizar eventos sociales. -----
4. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de oficina y club social. -----
5. Las actividades de oficinas y club social dejaron de realizarse en el inmueble motivo de denuncia, tal y como fue manifestado por la persona denunciante, mediante correo electrónico que se tuvo por recibido en esta Subprocuraduría en fecha 02 de enero de 2023. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, enviar copia de la resolución administrativa número AMH/DGGAJ/OF-0985/2022, así como valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, en cuanto las condiciones jurídicas lo permitan, imponer las sanciones procedentes. Además, en caso de contar con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio **MHAVAP2022-05-2600347249**, con clave del establecimiento **MH2022-05-26AVBA00347249**, de fecha 25 de mayo de 2022, realizar las acciones legales conducentes a fin de dejarlo sin efectos, toda vez que en el inmueble investigado **el uso de suelo para oficinas y despachos se encuentra prohibidos**, mientras que **el uso de suelo para club social no se encuentra previsto dentro de los usos de suelo permitidos**, y por lo tanto no están sujetos a regularización. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1169-SOT-254

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 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