



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 NOV 2023

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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3899-SOT-1483 y acumulados PAOT-2021-2715-SOT-592 y PAOT-2021-3127-SOT-687, relacionado con las tres denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 23 de septiembre de 2019, 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 Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (remodelación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Mártires de Tacubaya número 62, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de octubre de 2019.

En fecha 29 de junio de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que 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 Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción, ambiental (ruido) y obstrucción a la vía pública, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Mártires de Tacubaya número 62, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

En fecha 29 de junio de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que 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 Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción, ambiental (ruido) y obstrucción a la vía pública, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Mártires de Tacubaya número 62, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades



de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, estudio de emisiones sonoras y se informó a las personas denunciantes de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (remodelación), ambiental (ruido) y obstrucción a la vía pública como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y obstrucción a la vía pública.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, estarán obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/5/30/M** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30 % de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), en donde el uso de suelo para **elaboración y venta de comida para llevar o para suministro por contrato sin servicio de comedor no se encuentra señalado como permitido**. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de tres niveles en el que se constató un establecimiento con giro de preparación de alimentos rápidos exclusivo para servicio de plataformas (RAPPI y UBER EATS) con la denominación “Virtual Kitchens”, asimismo, se constató un letrero con la leyenda “amigo repartidor por favor no te estaciones en la entrada de los vecinos, evitemos problemas”, no se constató obstrucción de la vía pública. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giraron oficios dirigidos al Representante legal, Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble denunciado. -----



Al respecto, una persona quien se ostentó como apoderada legal de la propietaria del inmueble, mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría el 11 de noviembre de 2019, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba en copia simple la siguiente documental:

- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 39967-161OLAL15, con fecha de ingreso 08 de junio de 2015, para el uso de Taller, Impresiones y Oficinas, con una superficie de uso de 940 m2.

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 39967-161OLAL15, en los términos antes referidos, para un uso diverso al que se ejerce por lo que no es el documento idóneo.

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/613/2023 de fecha 24 de abril de 2023, informó lo siguiente:

1. “(...) el uso de suelo de “**Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor**” (...) se encuentra **Prohibido** (...)”.

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídico de la Alcaldía Miguel Hidalgo ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Subdirección de Órdenes de Verificación de esa Dirección Ejecutiva informó que en fecha 06 de junio de 2023, emito orden de visita de verificación administrativa bajo el número de expediente 0071/2023/EM, con la finalidad de que dicha autoridad administrativa este en posibilidad jurídica de sustanciar dicho procedimiento.

En conclusión, las actividades de comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor que ejercen en el inmueble denunciado se encuentran prohibidos y no cuentan con Certificado de Uso Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, no obstante, la realización de dichas actividades no obstruyen la vía pública.

Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, sustanciar y emitir resolución administrativa al procedimiento número 0071/2023/EM y determinar lo que a derecho corresponda.

2. En materia de construcción (remodelación).

El artículo 62 fracción XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar la obras que no afecten los elementos estructurales.

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de tres niveles, al interior se escuchó ruido



generado por trabajos constructivos, así como la entrada y salida de trabajadores, no se constató lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. Posteriormente, en los últimos reconocimientos de hechos no se constataron trabajos constatados al interior del inmueble. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giraron oficios dirigidos al Representante legal, Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble denunciado. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como apoderada legal de la propietaria del inmueble, mediante escrito, recibido en esta Subprocuraduría el 11 de noviembre de 2019, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba en copia simple las siguientes documentales: -----

• Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, en términos de lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones, para trabajos consistentes en: -----

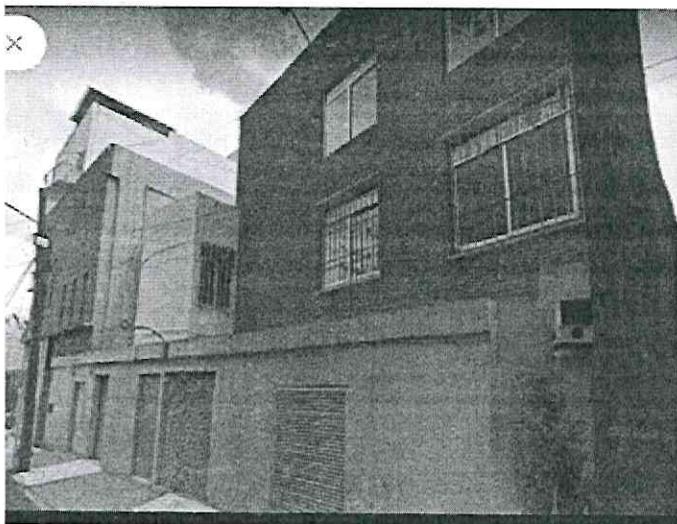
1. Mantenimiento en canelones de techumbre, bajantes de aguas pluviales, red hidrosanitaria en el interior del predio; muros de mampostería existentes con acabado en pintura vinílica y de puerta de aluminio actuales. -----
2. Mejoramiento de pisos mediante nivelación y aplicación de pintura epoxica. -----
3. Desmantelamiento de divisiones interiores de tablaroca, cancelería existente; y de instalaciones eléctricas existentes. -----
4. Retiro y sustitución de mobiliario de baño, así como de plafones dañados y en mal estado por uso y edad del inmueble. -----
5. Instalación de muros divisorios de panel de yeso o panel de concreto en donde sea conveniente para la ejecución del proyecto, así como instalación de internet en la propiedad, antenas repetidoras de señal inalámbrica a lo largo del inmueble; y sistemas de aire acondicionado al interior del inmueble. -----
6. Integración de circuito cerrado de televisión al interior y exterior del predio. -----
7. 2 copias de planos arquitectónicos. -----
8. Fotografías del interior del inmueble. -----

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, y/o cualquier otro trámite similar para el inmueble objeto de análisis, es decir, no cuenta con Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial. -----

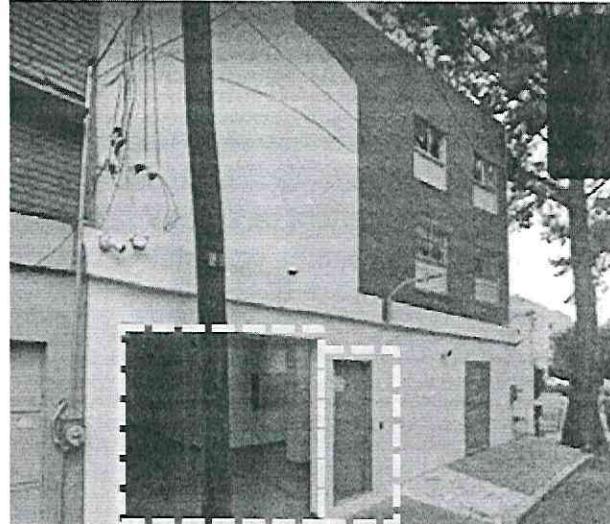
En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar 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 22 de septiembre de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, con antigüedad de un cinco años el predio denunciado, se constató la apertura de un vano de aproximadamente 2 metros, la clausura de uno de los vanos cubierto de rejilla metálica, asimismo, la apertura de un acceso a los servicios del inmueble (agua y luz); la apertura de un vano a un lado del acceso peatonal preexistente el cual es utilizado para la entrega de pedidos, así como la colocación de un letrero de aplicaciones como los "Rappi" y "Uber eats", así como se exhibe la leyenda de "ENTREGAS" sobre el vano de aproximadamente 2 metros. Acta circunstanciada que tiene 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 la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



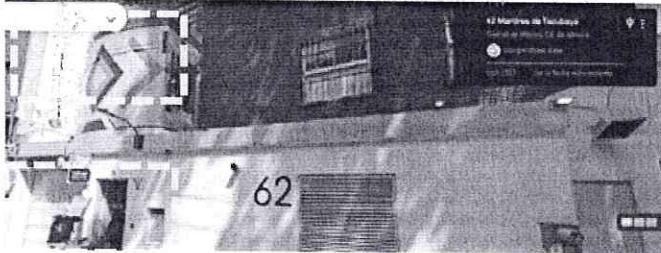
GOOGLE MAPS AGOSTO 2018



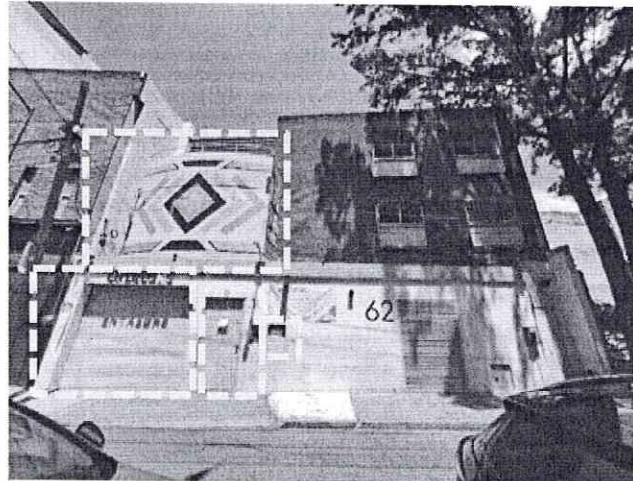
GOOGLE MAPS MARZO 2020



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3899-SOT-1483
Y acumulados PAOT-2021-2715-SOT-592
PAOT-2021-3127-SOT-687



GOOGLE MAPS SEPTIEMBRE 2021



RH 19 DE SEPTIEMBRE DE 2023

De lo anterior, se advierte que se realizó la ampliación de uno de los accesos peatonales, así como el mejoramiento de la puerta de acceso peatonal, la apertura de un segundo vano a lado de la puerta de acceso peatonal, la apertura de un acceso para los servicios (agua y luz), la colocación de letreros, así como la colocación de pintura en parte del segundo nivel. -----

Del análisis de lo anterior se deriva que, en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos que requieren de un Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial de conformidad con el artículo 62 fracción XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no se constataron modificaciones en elementos estructurales en el inmueble denunciado. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar visita de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya obtenido respuesta al respecto. -----

En conclusión, los trabajos que se realizan en el inmueble denunciado se encuentran en el supuesto previsto por la fracción XI del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren contar Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo, no cuentan con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, incumpliendo con lo contemplado en el artículo 62 del Reglamento de mérito. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.



3.- En materia ambiental (ruido).

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de tres niveles, no se constató ruido perceptible a medición; en posteriores reconocimientos de hechos no se constató ruido generado por las actividades que se realizan, siendo solo en uno en el que se constató ruido generado por el funcionamiento de un extractor.

Al respecto, esta Subprocuraduría conforme a las constancias que obras en el expediente, determinó que las actividades de construcción, constituyen una “fuente emisora” que en las condiciones de operación generaban un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 62.43 dB(A), por lo que no excede los límites máximos permisibles de 65 dB (A) en el punto de referencia en el horario de 06:00 a 22:00 horas.

En razón 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 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 le exhortó a implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada, toda vez pese habiendo realizado el estudio de emisiones sonoras se advirtió que las emisiones sonoras generadas por el establecimiento molestan considerablemente a los vecinos.

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó posteriores reconocimientos de los hechos denunciados, en los cuales no se constató ruido generado por las actividades denunciadas.

En conclusión, las emisiones generadas por el funcionamiento del establecimiento denominado “Virtual Kitchen” no excede los 65 dB(A) límite máximo permisible en un horario de 06:00 a 22:00 horas, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, toda vez que la fuente emisora genera 62.43 dB(A), siendo que en últimos reconocimientos de hechos no se constató ruido generado por las actividades denunciadas.

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 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Calle Mártires de Tacubaya número 62, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/5/30/M** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30 % de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo,

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13621



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3899-SOT-1483
Y acumulados PAOT-2021-2715-SOT-592
PAOT-2021-3127-SOT-687

donde el uso para **comida para llevar o para suministro por contrato sin servicio de comedor** se encuentra **prohibido**.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de tres niveles, al interior se escuchó ruido generado por trabajos constructivos, así como la entrada y salida de trabajadores, no se constató lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. Posteriormente, en los últimos reconocimientos de hechos se constató el funcionamiento de un establecimiento denominado "Virtual Kitchen" con giro de comida para llevar o para suministro por contrato sin servicio de comedor, no se constataron trabajos de remodelación al interior del inmueble ni obstrucción a la vía pública.-----
3. Las actividades de comida para llevar o para suministro por contrato sin servicio de comedor incumplen con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, toda vez que el inmueble denunciado no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo sustanciar y emitir resolución administrativa al procedimiento número 0071/2023/EM y determinar lo que a derecho corresponda -----
5. Los trabajos que se ejecutaron en el inmueble denunciado se encuentran en el supuesto previsto por la fracción XI del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren contar Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que no se constataron modificaciones en elementos estructurales en el inmueble denunciado sin embargo, no cuentan con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, incumpliendo con lo contemplado en el artículo 62 del Reglamento de mérito.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----
7. En materia ambiental, las emisiones generadas por el funcionamiento del establecimiento denominado "Virtual Kitchen" no excede los 65 dB(A) límite máximo permisible en un horario de 06:00 a 22:00 horas, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, toda vez que la fuente emisora genera 62.43 dB(A), siendo que en últimos reconocimientos de hechos no se constató ruido generado por las actividades de Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.-----

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-2019-3899-SOT-1483
Y acumulados PAOT-2021-2715-SOT-592
PAOT-2021-3127-SOT-687

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 las personas denunciantes, así como a 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Director de Atención e Investigación de Ordenamiento Territorial "A", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en relación con los artículos 2 fracción XXXVI, 4 y 56 de su Reglamento. -----

JANC/WPB/EARO