



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3118-SOT-683
y acumulados PAOT-2021-3120-SOT-684
y PAOT-2021-3128-SOT-688

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 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 fracción I y 96 primer de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3118-SOT-683 y acumulados PAOT-2021-3120-SOT-684 y PAOT-2021-3128-SOT-688, relacionado con las denuncias presentadas y la investigación de oficio iniciada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de junio de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico 3 denuncias ciudadanas las cuales se tuvieron por recibidas el 13 de septiembre de 2021, a través de las cuales diversas personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido), por las actividades de obra en el predio ubicado en Calle Mártires de Tacubaya número 66, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades y se informó a las personas denunciantes las gestiones realizadas, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos de la 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) y construcción (demolición y obra nueva).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

Asimismo, el artículo 92 párrafos dos y tres de la Ley antes referida y el artículo 158 del Reglamento de dicha Ley, refieren la clasificación de los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo, siendo estos los siguientes:

(...) I. *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.*

II. *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los*



instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió (...).

Adicionalmente, en el mismo artículo 158 del Reglamento de la Ley en mención, refiere que la vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente, no obstante, dichos derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 de dicho Reglamento.

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Adicionalmente, los artículos 55 y 57 fracción IV del citado Reglamento, prevé que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación (hoy Alcaldía) antes de demoler o desmantelar una obra o instalación.

De conformidad con el con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/5/30/M** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada de 50 m²), en donde el **uso de suelo para venta de comida se encuentra prohibido**.



Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató, un inmueble conformado por 3 niveles destinado al uso de suelo para oficinas, a decir de una persona que se ostentó como vigilante manifestó que los trabajos de construcción habían concluido. -----

En el último reconocimiento se constató que el inmueble contaba con la leyenda “Rubio Monocoat México”, en el acceso vehicular ubicado en la planta baja, no ostentaba letrero con datos de obra, así tampoco se constataron trabajos de construcción en el sitio. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción y el uso de suelo en el sitio; en respuesta mediante escrito recibido en esta Entidad en fecha 16 de diciembre de 2021, a través del cual una persona quien omitió manifestarse respecto a su personalidad con el inmueble de mérito, realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 3016/08, número 3016/08 ingresado a través de la Ventanilla Única vigente del 24 de abril de 2008 al 28 de noviembre de 2008, para el proyecto de modificación para el uso de oficinas. -----
2. Autorización de Uso y Ocupación folio 3016-08, expedida en fecha 27 de enero de 2009, a través de la cual se verificó el cumplimiento del proyecto registrado. -----
3. Contrato de fecha 10 de octubre de 2021, para los trabajos de remodelación consistentes en: tablaroca, pintura, iluminación, carpintería, cancelería, entre otros. -----
4. Escritos de fecha 16 de diciembre de 2021, a través de los cuales vecinos del inmueble de mérito manifestaron que dicho inmueble tiene uso de oficinas. -----

Adicionalmente, 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 07 de diciembre de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en las páginas de internet: <https://www.google.com.mx/maps> de donde se obtuvieron imágenes correspondientes al mes de -----



Expediente: PAOT-2021-3118-SOT-683
y acumulados PAOT-2021-3120-SOT-684
y PAOT-2021-3128-SOT-688

septiembre de 2008, marzo de 2020 y junio de 2022, se desprende que el inmueble objeto de investigación cuenta con las mismas características físicas desde la vista de calle, es decir un inmueble conformado por 3 niveles, por lo que en comparativa con las imágenes obtenidas durante los reconocimientos de hechos se desprende que el inmueble cuenta con las mismas características físicas, fachada de tabique rojo y acceso en planta baja . -----



Imagen obtenida de Street view de Google Mapas del mes de septiembre de 2008.



Imagen obtenida de Street view de Google Mapas del mes de marzo de 2020.



Imagen obtenida de Street view de Google Mapas del mes de junio de 2022.

De lo anterior se desprende que el inmueble objeto de investigación no se constataron trabajos demolición u obra nueva, aunado a que de la vista de calle de la temporalidad de 2008 a 2022 no se observa alguna modificación. -----

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si en sus archivos se cuenta con antecedentes que acrediten trabajos de construcción en el inmueble objeto de investigación; en respuesta mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/002/2022, de fecha 10 de febrero de 2022, informó que después de realizar una búsqueda exhaustiva en los archivos y controles de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones del año 2016 a la fecha y no se localizó registro o antecedente alguno del domicilio en comento. -----

Así tampoco, se constató el funcionamiento y operación de una cocina industrial en el inmueble objeto de investigación referido por una de las personas denunciantes, si no el funcionamiento de oficinas conforme a lo manifestado en los escritos presentados por el particular, las cuales de conformidad con la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acrediten el uso de suelo ejercido. -----



En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se desprende que los trabajos de tablaroca, pintura, iluminación, carpintería, cancelería, entre otros, son trabajos de obra menor contemplados en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo instrumentar visita de verificación en el inmueble objeto de investigación en materia de construcción por los trabajos ejecutados a fin de corroborar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades de oficinas ubicadas en el inmueble denunciado. -----

2. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

El artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, vibraciones, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

En este sentido, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, dispone que se encuentren prohibidas las emisiones de ruido y emisión de partículas a la atmósfera, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, correspondientes. -----

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A). -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 13 de diciembre de 2021, realizó llamada telefónica a una de las personas denunciantes del expediente con la finalidad de realizar un estudio de emisiones sonoras con punto denuncia por las actividades que se llevan a cabo en el inmueble objeto de investigación, sin que fuera posible establecer comunicación con la persona denunciante. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3118-SOT-683
y acumulados PAOT-2021-3120-SOT-684
y PAOT-2021-3128-SOT-688

Por lo anterior y a fin de realizar una medición de ruido desde punto de referencia, en fecha 13 de diciembre de 2021 se realizó reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación y no se constató emisión de ruido derivada de trabajos de construcción al interior del inmueble. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción y el uso de suelo en el sitio; en respuesta mediante escrito recibido en esta Entidad en fecha 17 de diciembre de 2021, a través del cual una persona que omitió respecto a su personalidad con el inmueble de mérito, realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otros, escritos de fecha 16 de diciembre de 2021, a través de las cuales 2 vecinos del inmueble de mérito manifestaron que no han tenido evento alguno que los incomode por el establecimiento de oficinas. -----

Aunado a lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de diciembre de 2022, en el inmueble objeto de investigación no se constató emisiones de ruido derivadas de trabajos de construcción en el sitio. -----

En conclusión, respecto a la materia investigada, derivado de los reconocimientos de hechos realizados en las que no se constataron emisiones sonoras provenientes de trabajos de construcción al interior del inmueble, existe imposibilidad material para continuar con la investigación respecto a los hechos denunciados. -----

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, 90 fracción X y 94 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

1. Al inmueble ubicado en Calle Mártires de Tacubaya número 66, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **H/5/30/M** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada de 50 m²), en donde únicamente se



permite el uso de suelo para Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Oficinas de Gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública, representaciones oficiales y diplomáticas y estacionamientos públicos y privados. -----

2. No cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo para oficinas que se ejerce en el inmueble objeto de investigación. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató, un inmueble conformado por 3 niveles destinado al uso de suelo para oficinas, a decir de una persona que se ostentó como vigilante manifestó que los trabajos de construcción ya habían concluido en tal virtud no se percibió emisión de ruido derivada de trabajos de construcción al interior del inmueble, cuenta con la leyenda "Rubio Monocoat México", en el acceso vehicular ubicado en la planta baja. -----
4. Una persona que se ostentó como propietario aportó copia simple de contratos para trabajos de tablaroca, pintura, iluminación, carpintería, cancelería, entre otros, son trabajos de obra menor contemplados en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo instrumentar visita de verificación en el inmueble objeto de investigación en materia de construcción por los trabajos ejecutados a fin de corroborar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las oficinas que se ubican en el inmueble denunciado. -----
6. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en las que no se constataron emisiones sonoras provenientes de trabajos de construcción al interior del inmueble, existe imposibilidad material para continuar con la investigación respecto a los hechos denunciados. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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-2021-3118-SOT-683
y acumulados PAOT-2021-3120-SOT-684
y PAOT-2021-3128-SOT-688

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, así como, a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado previo. -----

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/EBP/GBM