



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 JUL 2017**

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 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-1806-SOT-697 y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de julio de 2016, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) *Que el predio ubicado en calle Mina número 59, colonia del Carmen, delegación Coyoacán se encuentra operando un inmueble con varias oficinas corporativas sin razón social, misma que está contraviniendo el Uso de Suelo establecido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán (...)*". -----

Con fecha 28 de marzo de 2017, otra persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución "(...) *que en el predio ubicado en calle Francisco Javier Mina número 59, entre Madrid y Viena, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán (...) el día 20 de marzo del año se realizó a marchas forzadas la instalación de una antena retransmisora de telefonía celular y/o enlaces de microondas que esta soportada en un muro de mampostería de más de 50 años de construcción, por lo que genera un gran riesgo. Dicha situación va en contra de la normativa de uso de suelo permitida para el predio (...)*". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 07 de julio de 2016, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

operación de oficinas en el predio ubicado en calle Mina número 59, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el número de expediente número PAOT-2016-1806-SOT-697; dicho acuerdo fue notificado, mediante cédula de notificación en fecha 15 de julio de 2016.-----

Asimismo, mediante Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 31 de marzo de 2017, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción, patrimonio urbanístico arquitectónico y riesgo en materia de protección civil, por la instalación de una antena de telefonía celular y/o enlaces de microondas en el inmueble ubicado en calle Mina número 59, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el número de expediente número PAOT-2017-821-SOT-366; dicho acuerdo fue notificado, mediante correo electrónico en fecha 05 de abril de 2017. -----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTOS de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar diversos reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de julio de 2016: -----

"(...) un predio delimitado por una reja metálica cubierta con lamina; al interior un inmueble de tres niveles de altura, (...) [mismo] que es ocupado en su totalidad por oficinas de diversos giros (...) somos atendidos (...) por quien señala ser el administrador mostrando Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio 42007-184IBJ011 con fecha de expedición 07 de septiembre de 2011, el horario en que se labora en el sitio es de 9:00 a 18:00 horas de lunes a sábado. El inmueble no cuenta con estacionamiento sin embargo cuenta con valet parking (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de octubre de 2016: -----

"(...) inmueble de tres niveles (...) cuenta con dos frentes, uno sobre Madrid y el otro sobre calle Mina, en este último se encuentra el acceso peatonal y la razón social 'NOOXO' Mina 59 (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 10 de abril de 2017: -----

"(...) [dos cuerpos constructivos] de 2 y 3 niveles, en la azotea [del más alto] se advierten trabajadores instalando un mástil de aproximadamente 10 metros de [altura] para el





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

funcionamiento de una antena, adicionalmente se observa la modificación de una superficie [de desplante] de la antena, se acondicionó con 2 columnas de 1 metros de alto aproximadamente, de donde se sostenían las bases del mástil. (...) en la fachada principal no se exhibe letrero que refiera los datos de la licencia expedida por la Delegación que abalen su instalación (...).-----

Reconocimiento de hechos de fecha 09 de mayo de 2017: -----

"(...) en la fachada principal se encuentra una lona rotulada que refiere espacio para oficinas, así mismo cuenta con una placa de metal con la denominación NOOX, en la azotea se advierte una antena de telefonía, la cual fue instalada recientemente (...).-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

Consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (sito: <http://ciudadmxdgobmx8080seduvi/>).- De la consulta al SIG se constata que el predio denunciado cuenta con una zonificación **H/9mts/40/R** (Habitacional, 9 metros máximo de altura, 40% de área libre, Densidad R: 1 vivienda cada 500m² de terreno) donde el uso de suelo para oficinas e instalación de estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet se encuentran **prohibidos**. Adicionalmente, el predio de mérito se encuentra dentro del área de conservación patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, para lo cual se establece que cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México e Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (Of. PAOT-05-300/300-6181-2016 de fecha 20 de julio de 2016) Informar si para el predio de mérito cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo. -----

(Of. PAOT-05-300/300-7173-2016, de fecha 23 de agosto de 2016). Enviar copia certificada de los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, así como las documentales que integren los expedientes abiertos para su emisión. Mediante el oficio SEDUVI-



PAOT



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

DGAU/DRP/23468/2016, de fecha 11 de octubre de 2016, informó que se cuenta con solicitud de ingreso de trámite de Certificado de Acreditación de Uso por Derechos Adquiridos número 42007-184IBJO11. -----

(Ofs. PAOT-05-300/300-10555-2016 y PAOT-05-300/300-1648-2016, de fechas 16 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017 respectivamente). Enviar copia del Certificado de Acreditación de Uso por Derechos Adquiridos número 42007-184IBJO11, expedido el 30 de abril de 2012. Mediante el oficio SEDUVI-DGAU/DRPP-1366/2017, de fecha 08 de marzo de 2017, anexo copia simple del Certificado de Acreditación de Uso por Derechos Adquiridos número 42007-184IBJO11, con una superficie ocupada por uso: 319.00 m², con uso de Oficinas (Agencia de Viajes). -----

(Ofs. PAOT-05-300/300-4418-2017 y PAOT-05-300/300-1648-2016, de fechas 16 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017 respectivamente). Enviar Dictamen para la instalación de una estación repetidora de comunicación celular y microondas, así como enviar en plano manzanero, especificando lote, manzana, número oficial y denominación del predio. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/3748/2017 de fecha 12 de junio de 2017, informó que no se localizó antecedente o documento alguno del Dictamen para la instalación de una estación repetidora de comunicación celular y microondas; asimismo, no cuenta con plano manzanero. -----

A la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-7170-2016, de fecha 23 agosto de 2016). Informar si el predio antes referido se encuentra registrado en el padrón de usuarios, el uso que tiene registrado y así como si ha sufrido cambios históricos de uso, y si recientemente se ha tramitado cambio de nombre de propietario y/o se ha realizado pago por concepto de derechos por los servicios de construcción y operación hidráulica para el predio en comento. Mediante el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DAU-1052894/2016, de fecha 05 de septiembre de 2016, informó que se cuenta con alta de servicio desde el año 1994, y desde el año 2010 a la fecha se tiene registrado el uso como No Domestico, con giro de Servicios de Publicidad y Actividades Anexas. -----

A la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-7171-2016, de fecha 23 agosto de 2016). Informar si en los archivos de esa Administración obran antecedentes y/o registros prediales del inmueble, las modificaciones históricas que ha sufrido y los metros cuadrados con los que cuenta y de estos cuales son los correspondientes a superficie de construcción y el uso que han tenido. Mediante oficios SFCDMX/DGA/DRM/SAOP/CDC/0496/2016 y SFCDMX/TCDMX/SCPT/DCTC/3280/2016, de fechas 06 y 09 de septiembre de 2016, informó que cuenta con contratos de arrendamiento del inmueble



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

para el uso de suelo de oficinas, que el predio cuenta con una superficie de terreno de 241m², 345m² superficie de construcción para uso de oficinas. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-7172-2016, de fecha 23 agosto de 2016). Enviar copia de las documentales registradas ante esa Dirección General, mediante las cuales acredite el legal funcionamiento de las oficinas de referencia, así como los antecedentes para el predio antes citado. Mediante el oficio, DGJG/2604/2016 de fecha 31 de agosto de 2016, informo que se localizó el Aviso de Apertura del Establecimiento Mercantil denominado "**FERMONT PROMOCIONES, S.A. DE C.V.**" con giro de **Agencia de Viajes**, de fecha 23 de noviembre de 1992. -----

A la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-3416-2017, de fecha 12 de abril de 2017). Se solicitó realizar la evaluación en materia de protección civil respecto al riesgo generado por la instalación de una antena. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-3418-2017, de fecha 12 de abril de 2017). Enviar constancia de Alineamiento y/o número oficial, licencia de Construcción Especial que acredite la colocación de la antena de telecomunicaciones, Certificado de Uso de Suelo y Dictámenes técnicos, Autorizaciones y/o vistos buenos emitidos por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Instituto Nacional de Bellas Artes y el Instituto Nacional de Antropología e Historia; en caso contrario, inicie las gestiones conducentes ante la Dirección General Jurídica y de Gobierno de ese Órgano Político. Mediante oficio DDU/SMCCUS/JUDMLCA/1619/2017 de fecha 12 de mayo de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano informó que no existe documento para el inmueble objeto de denuncia. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-3415-2017, de fecha 12 de abril de 2017). Informar si la edificación citada se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección a su cargo, así como si esa Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico para realizar la instalación de una antena, de ser el caso, informar las características de los trabajos. Mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1168/2017, de fecha 25 de abril de 2017, informó que el predio de mérito se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, sin embargo no se encuentra considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría, por lo cual no se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esta Secretaría, por último no se localizaron antecedentes para la instalación de una antena en el predio investigado. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-3417-2017, de fecha 12 de abril de 2017). Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), imponer las medidas cautelares aplicables. Mediante el oficio INVEADF/DVMAC/3656/2017, de fecha 08 de mayo de 2017, informó que en fecha 25 de abril de 2017 ejecutó la orden de visita de verificación bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1070/2017. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficio PAOT-05-300/300-7679-2016, de fecha 05 de septiembre de 2016, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente PAOT-2016-1806-SOT-697 sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 07 del mismo mes y año mediante correo electrónico.-----

De igual manera, mediante oficio PAOT-05-300/300-4367-2017, de fecha 19 de mayo de 2017, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente PAOT-2017-821-SOT-366 sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 29 del mismo mes y año mediante correo electrónico.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano, establecimiento mercantil y construcciones, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas para la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

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 conservación patrimonial), establecimiento mercantil y construcción.

La **Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México** vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **programas delegacionales** de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer **la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**. -----

Siendo que, de conformidad con el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. -----

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo.** -----

Por su parte, el artículo 45 de la Ley en cita dispone que los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la ley de referencia, **respetarán los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera **continua y legítima hayan aprovechado esos usos**, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.** -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie 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 que los prohibió.**

Por otro lado, la **Norma de Ordenación Número 4 aplicable para todas las Áreas consideradas de Conservación Patrimonial** por el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las zonas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.-----

Por lo que **para cualquier trámite** referente a uso del suelo, **licencia de construcción**, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, **deberá contar con dictamen o autorización por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; así como visto bueno y/u opinión técnica autoridades federales competentes.**-----

En materia de establecimiento mercantil, el artículo 2 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México vigente, define que se entenderá como Aviso a la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo, impacto, colocación de enseres en la vía pública, cambio de giro mercantil, suspensión o cese de actividades, traspaso del establecimiento mercantil.-----

Adicionalmente, la fracción XXI del citado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel programa informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, a través del cual los particulares presentarán los Avisos y Solicitudes de Permisos; refiriéndose al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM).-----

La fracción XV del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establecen la definición legal de Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo. -

Adicionalmente, podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.-----

En este orden de ideas, la fracción XIV del artículo anteriormente señalado, dispone que para los efectos esa Ley, se entenderá por Giro de Bajo Impacto a las actividades desarrolladas en un





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de impacto zonal y de impacto vecinal. -----

Aunado a lo anterior, la fracción XVI del artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideran de Bajo Impacto a los establecimientos mercantiles no comprendidos en el Título VI (impacto zonal y vecinal), en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. -----

Los establecimientos mercantiles de bajo impacto deberán, en términos del artículo 38 de la Ley de la materia, ingresar el aviso al Sistema para su funcionamiento. -----

En materia de construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, establece que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, el artículo 61 del citado Reglamento dispone que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. -----



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13330 y 13321

Página 10 de 18



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

Por **Licencia de Construcción Especial** se entiende el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación; encontrándose entre las modalidades de licencias de construcción especial la de **Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica**; de conformidad con los artículos 55 y 57 fracción III del Reglamento en cita. -----

Por lo que para obtener la licencia de construcción especial, el artículo 58 establece que se deben cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: -----

"{...)"

III. Cuando se trate de **estaciones repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica**, se debe entregar: -----

a) *Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el interesado, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social y en su caso, del representante legal; domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y características principales de la obra y/o instalación de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables;*-----

b) *Comprobantes de pago de derechos;*-----

c) *Constancia de alineamiento y número oficial vigente y el **resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso del suelo o certificado de zonificación para usos de suelo específico, o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos;***-----

d) *Cinco tantos de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones, los cálculos y memorias descriptivas, signados por el Director Responsable de Obra y el o los Corresponsables en su caso. El proyecto debe ser formulado de conformidad con las Normas y demás disposiciones aplicables en la materia;*-----

e) *Versión en archivo electrónico de los planos indicados en el inciso anterior;*-----

f) *Libro de bitácora de obra foliado para ser sellado por la Delegación correspondiente, el cual debe conservarse en la obra;*-----

g) *Responsiva del Director Responsable de Obra y el o los Corresponsables, en su caso, y*-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

h) Dictámenes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de las demás dependencias, órganos o entidades de la Administración Pública Federal y/o local que señalen las disposiciones en la materia (...). -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...) -----

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...) -----

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...). -----

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: -----

"(...) III. Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas; -----

IV. Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia; -----

V. Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...). -----

Del mismo modo, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México dispone en el artículo 248 fracciones VI y IX que entre las sanciones por infracciones a este Reglamento se encuentran la Clausura y la Demolición, parcial o total. -----

Para el caso que nos ocupa, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio ubicado en calle Mina número 59, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

H/9mts/40 (Habitacional, 9 metros máximo de altura, 40% de área libre, Densidad R: 1 vivienda cada 500m² de terreno) y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán el uso de suelo para oficinas e instalación de estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general, estaciones proveedoras de servicios de Internet se encuentran **prohibidos**; asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. -----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles, el cual porta en su fachada un letrero con razón social "NOOX", asimismo, en la parte posterior observó la instalación de una antena de telefonía celular. -----

Es de señalar que, en el reconocimiento de hechos antes citado, una persona que se ostentó como encargado del inmueble mostró el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 42007-184IBJO11 de fecha de expedición 30 de abril de 2012, para el **uso de oficinas (agencia de viaje)**, documento que fue corroborado por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, quien envió copia del Certificado en comento, en el que se acredita el uso para Oficinas (agencia de viajes) en una superficie ocupada por uso de 319.00 m². -----

Por otro lado, con el fin de allegarse de mayores elementos personal adscrito a esta unidad administrativa procedió a rastrear vía internet a través de la herramienta "Google" información respecto a la razón social "NOOX", encontrando el sitio <http://www.noox.mx/mina-59> en el que se hace constar que, en el inmueble ubicado en Mina 59, **se encuentran operando 17 oficinas, entre ellas, de asesoría jurídica, diseño, comunicaciones, editoriales entre otras, así como giros distintos al de oficinas como son consultorios psicoterapéuticos y clínica oftalmológica.** -----

Ahora bien, el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 42007-184IBJO11, **únicamente acredita el uso de suelo para oficinas (Agencia de viajes) y no para oficinas de diseño, comunicaciones o en su caso para otros giros como son consultorios psicoterapéuticos y clínica de oftalmología**, aunado a ello, no se cuenta con la certeza de que dichas actividades únicamente se ejerzan en una superficie de 319 m² como se acredita en el Certificado en comento. -----

Por otro lado, respecto a la antena, una persona que se ostentó como apoderado legal de "INTELLI SITE SOLUTIONS S.A.P.I DE C.V." manifestó que, a través de un contrato de arrendamiento de fecha





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

20 de diciembre de 2016 celebrado con el propietario del inmueble, se pactó el uso y disfrute de una superficie de la azotea para la instalación de un sitio de telecomunicaciones, sin embargo, en dicho escrito no anexo documental que acreditara el uso de suelo ni instalación. -----

En complemento a lo anterior, esta unidad administrativa realizó las gestiones necesarias por lo que hace a la instalación de la antena, por lo que, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, la Dirección General de Administración Urbana y la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informaron que **no cuenta con antecedentes de obra, dictamen para la instalación de la antena ni dictamen en materia de conservación patrimonial** por lo que hace a la instalación de la misma. -----

Si bien, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que cuenta con procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1070/2017 en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a la antena, esta se ejecutó en el predio de Mina número 57. Por lo que, es importante mencionar que de las constancias que obran en el expediente, las personas que se ostentaron como encargadas de la antena manifestaron que la antena corresponde al inmueble ubicado en calle Mina número 59. -----

De lo antes expuesto, se infieren contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial) toda vez que **las actividades que se realizan en el predio ubicado en Mina número 59, son distintas a las que se acreditan en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 42007-184IBJO11**, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación de Administración del Instituto de Verificación Administrativa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial), **toda vez que las actividades de oficinas de asesoría jurídica, diseño, comunicaciones, editoriales, así como consultorios psicoterapéuticos, clínica oftalmológica y estaciones repetidoras de comunicación celular se encuentran prohibidos**, así como corroborar la superficie a ocupar por uso de 319 m², y por ultimo respecto a contar con dictamen en materia de conservación patrimonial para la instalación de la antena, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

Asimismo, se infieren contravenciones en materia de establecimiento mercantil y construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y construcción, toda vez que los giros que se ejercen en el inmueble (oficinas de asesoría jurídica, diseño, comunicaciones, editoriales, así como consultorios psicoterapéuticos, clínica oftalmológica y estaciones repetidoras de





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

comunicación celular) no son incompatibles con el uso de suelo permitido conforme al Programa Parcial y no cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) conforme con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles ambas de la Ciudad de México; aunado a que **no se contó con Licencia de Construcción Especial para la instalación de la antena ni con el dictamen en materia de conservación patrimonial**, conforme al cumplimiento del artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes. -----

2. En materia de protección civil

La Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo 17 fracciones XII y XVII que corresponde a las Delegaciones ejecutar, cumplir y vigilar, en el ámbito de su competencia, la ley en comento, su reglamento y otras disposiciones en materia de protección civil, así como identificar y elaborar los dictámenes técnicos respecto a las condiciones de riesgo de sitios, inmuebles o actividades. -----

Al respecto el artículo 147 determina que cuando las autoridades adviertan, previo dictamen, que alguna propiedad privada representa un riesgo en materia de protección civil, requerirán al propietario, administrador o poseedor del bien que cause el riesgo que realice las obras de mitigación que resulten necesarias. -----

De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se cuenta con información respecto a que, el inmueble donde se encuentra instalada la antena, es una construcción que tiene más de 50 años de antigüedad y de la cual se presume no tiene los cimientos necesarios para soportar la instalación, generando un riesgo para las personas y sus bienes que colindan con el sitio.

En razón de ello, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán, realizar evaluación de riesgo en materia de protección civil, sin que a la fecha de la presente se cuente con respuesta. -----

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. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Mina número 59, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán le corresponde la zonificación **H/9mts/40** (Habitacional, 9 metros máximo de altura, 40% de área libre, Densidad R: 1 vivienda cada 500m² de terreno), donde el uso de suelo para oficinas e instalación de estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general, estaciones proveedoras de servicios de Internet se encuentran prohibidos; asimismo, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que para cualquier intervención deberá contar con el Dictamen emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

El inmueble investigado cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 42007-184IBJO11, en el que únicamente se acredita como permitido **el uso para Oficinas (agencia de viajes) en una superficie de 319.00 m².** -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio de tres niveles, el cual porta en su fachada un letrero con razón social "NOOX" y en la parte posterior se observó la instalación de una antena de telefonía celular. --
3. Las actividades que se ejercen en el inmueble objeto de denuncia, de acuerdo al sitio de internet <http://www.noox.mx/mina-59>, se refieren a **oficinas de asesoría jurídica, diseño, comunicaciones, editoriales entre otras, así como consultorios psicoterapéuticos y clínica oftalmológica, las cuales contravienen el uso de suelo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" y no se apegan al uso acreditado en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 42007-184IBJO11.**
4. Para la instalación de la antena de telefonía celular **no contó con Licencia de Construcción Especial** por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, **ni con dictámenes técnicos** por parte de la Dirección General de Administración Urbana y la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial), corroborar que la superficie a ocupar se adecua a la





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

permitida, e imponer las sanciones procedentes, toda vez que las actividades de asesoría jurídica, diseño, comunicaciones, editoriales, así como consultorios psicoterapéuticos, clínica oftalmológica y estaciones repetidoras de comunicación celular se encuentran prohibidos y por no contar con dictamen en materia de conservación patrimonial para la instalación de la antena. -----

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las sanciones procedentes, toda vez que **los giros que se ejercen en el inmueble (oficinas de asesoría jurídica, diseño, comunicaciones, editoriales, así como consultorios psicoterapéuticos, clínica oftalmológica y estaciones repetidoras de comunicación celular) son incompatibles con el uso de suelo permitido conforme al Programa Parcial y no cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) conforme con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.** -----
7. Asimismo, corresponde a la Dirección General en comento, instrumentar visita de verificación de construcción, toda vez que para instalación de la antena **no se contó con Licencia de Construcción Especial** ni con el dictamen en materia de conservación patrimonial, conforme a lo establecido en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----
8. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán, realizar evaluación de riesgo en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por la instalación de la antena en el predio objeto de denuncia, solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-3416-2017. -----

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: -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1806-SOT-697
y acumulado PAOT-2017-821-SOT-366**

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 Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán, 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMG/ICP/JDNN/MAZA

