

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ABR 2018

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 PAOT-2017-3603-SOT-1462 y acumulado PAOT-2017-3853-SOT-1599, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 y 16 de noviembre de 2017, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para 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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calzada de las Bombas junto al número 110, Colonia El Parque de Coyoacán, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 15 de noviembre 2017 y acumulada mediante acuerdo de fecha 29 del mismo mes y año.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, el Reglamento de Construcciones y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, todas para la Ciudad de México.-----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:-----

Respecto a la ubicación del sitio relacionado con los hechos investigados.

La persona denunciante refirió en su escrito de denuncia que el domicilio de los hechos se localiza en Calzada de las Bombas junto al número 110, Colonia El Parque de Coyoacán, Delegación Coyoacán.-----

No obstante, derivado de los reconocimientos de hechos realizados, se tiene que el predio de interés es el ubicado en Calzada de las Bombas número 110, Colonia El Parque de Coyoacán, Delegación Coyoacán; con cuenta catastral número 160_685_19.-----



En virtud de lo anterior, para los efectos de la presente investigación se entenderá que el predio objeto de investigación es el ubicado en Calzada de las Bombas número 110, Colonia El Parque de Coyoacán, Delegación Coyoacán.-----

Desarrollo urbano (uso de suelo)

Al predio ubicado en Calzada de las Bombas número 110, Colonia El Parque de Coyoacán, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina, bancos, cajeros automáticos y casas de cambio se encuentran prohibidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia y funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de venta de enseres domésticos con denominación "Elektra" y un establecimiento prestador de servicios **con giro de banco** denominado "Banco Azteca". -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-9440-2017 de fecha 15 de noviembre de 2017 dirigido a Director Responsable de obra, Propietario y/o Encargado de la obra, se solicitó se presentara a comparecer o remitir las pruebas que acreditara el cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables, respecto a los hechos que se investigan; al respecto, una persona que se ostenta como representante legal de la persona moral "Nueva Elektra del Milenio, S.A. DE C.V." ingresó escrito de fecha 7 de diciembre de 2017, en las oficinas de esta Procuraduría, anexando diversas documentales en copias simples, entre las que se encuentra el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico de folio M0801401/2000, de fecha 14 de abril de 2000, en el que se certifica que al predio de referencia le corresponde la zonificación HM/6/40 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo solicitado para **servicio de mensajería y paquetería**, aparece como permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997, vigente a la expedición de dicho Certificado de la Delegación Coyoacán. -----

De la revisión del escrito referido en el párrafo anterior y de la copia del Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico de folio M0801401/2000 que lo acompaña, se desprende la pretensión del ocupante del inmueble de acreditar el uso de suelo para las actividades de venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina, bancos, cajeros automáticos y casas de cambio que se ejercen actualmente, y las cuales son distintas al de **servicio de mensajería y paquetería** que indica el Certificado en comento. -----

No obstante a lo anterior, el artículo 92 tercer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano describe que 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. -----

En virtud de lo anterior, el documento idóneo para amparar legalmente el funcionamiento de las actividades de venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina, bancos, cajeros automáticos y casas de cambio en el predio motivo de denuncia, sería el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y no así el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico para **servicio de mensajería y paquetería** expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces departamento del Distrito Federal. -----



**Expediente: PAOT-2017-3603-SOT-1462
y acumulado PAOT-2017-3853-SOT-1599**

En razón de lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio motivo de investigación, sin respuesta. -----

De las documentales que obran en el expediente de mérito, se concluye que los usos de suelo ejercidos de tienda de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina, bancos, cajeros automáticos y casas de cambio **se encuentran prohibidos** en el predio objeto de investigación; por lo que incumple el uso de suelo asignado en la tabla del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación a los establecimientos mercantiles objeto de investigación, ubicados en Calzada de las Bombas número 110, Colonia El Parque de Coyoacán, Delegación Coyoacán, imponga las medidas cautelares y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda. -----

Construcción (obra nueva)

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un establecimiento mercantil en funcionamiento denominado "Elektra"; se constataron actividades de construcción (ampliación) en etapa de acabados, se observaron diversos materiales de construcción y andamios en el área de estacionamiento. No se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.

Mediante oficio PAOT-05-300/300-9440-2017 de fecha 15 de noviembre de 2017 dirigido a Director Responsable de obra, Propietario y/o Encargado de la obra, se solicitó se presentara a comparecer o remitir las pruebas que acreditara el cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables, respecto a los hechos que se investigan; al respecto, una persona que se ostenta como representante legal de la persona moral "Nueva Elektra del Milenio, S.A. DE C.V." ingresó escrito de fecha 7 de diciembre de 2017, en las oficinas de esta Procuraduría, manifestando que las obras que se realizaron en el predio, se tratan de obras menores en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, para la habilitación de una tienda Elektra provisional. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si en sus registros contaba con antecedentes documentales que ampararan trabajos de construcción para el predio en comento. Al respecto, dicha Dirección General informó no contar con documentales en sus registros para las actividades de construcción; sin embargo cuenta con escrito de fecha 14 de noviembre de 2017, en donde el Representante Legal de la persona moral Nueva Elektra del Milenio S. A de C.V, refiere realizará trabajos menores en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; dicho oficio se tuvo por presentado mediante oficio DDU/SMCCUS/4473/2017 **conminándolo a abstenerse de realizar trabajos diferentes.** -----

Así también, mediante oficio esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio de mérito. Al respecto, la Dirección de Gobierno adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha primero de febrero del presente año, fue enviada la orden de visita de verificación en materia de construcción bajo expediente número DGJG/SVR/O/046/2018, la cual fue ejecutada por lo que las constancias que se desprendieron de dicha visita, se encuentran en la Unidad de Calificación e Infracción de Obras y Establecimientos Mercantiles de esa demarcación para su substanciación y emisión de la respectiva resolución.-----

De las documentales que obran en el expediente de mérito, se concluye que los trabajos de construcción (ampliación del cuerpo constructivo preexistente), actualmente ocupada por una sucursal de banco azteca, ejecutados en el predio ubicado en Calzada de las Bombas número 110, Colonia El Parque de Coyoacán, Delegación Coyoacán, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación Coyoacán; por lo que se incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, que



**Expediente: PAOT-2017-3603-SOT-1462
y acumulado PAOT-2017-3853-SOT-1599**

refiere que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo Reglamento, el propietario o poseedor del predio o 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. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, concluir el procedimiento de visita de verificación del expediente DGJG/SVR/O/046/2018, mediante la emisión de la Resolución Administrativa; imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan. -----

Ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató actividades de construcción (ampliación) del establecimiento mercantil denominado "Elektra", percibiendo emisiones sonoras de dichas actividades, así también el funcionamiento de una planta de luz la cual generaba emisiones de ruido al ambiente. -----

En razón de lo anterior, en fecha 7 de febrero de 2018, personal de la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría, se presentó en el predio motivo de investigación con el fin de realizar estudio de emisiones sonoras desde el punto de referencia como lo prevé la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México; se constató que los trabajos de ampliación habían concluido y no se percibió ruido proveniente del interior del inmueble, por lo que no se llevó a cabo dicho estudio. -----

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 predio ubicado en Calzada de las Bombas número 110, Colonia El Parque de Coyoacán, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre) en donde los usos de suelo para venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina y bancos, cajeros automáticos y casas de cambio se encuentran prohibidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----
2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un establecimiento mercantil en funcionamiento denominado "Elektra"; se constataron actividades de construcción (ampliación) en etapa de acabados, se observaron diversos materiales de construcción y andamios en el área de estacionamiento, así también el funcionamiento de una planta de luz la cual generaba emisiones de ruido al ambiente. No se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. Durante el último reconocimiento de hechos, se observó la ocupación y operación de un establecimiento prestador de servicios de banco denominado "Banco Azteca" en el área de ampliación. -----
3. Quien se ostentó como representante legal de la persona moral "Nueva Elektra del Milenio, S.A. DE C.V." **pretende acreditar los usos de suelo ejercidos para las actividades de venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras, equipos, muebles de oficina y bancos**, con el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico de folio M0801401/2000 de fecha 14 de abril de 2000, emitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán de 1997, que certifica los usos de **servicio de mensajería y paquetería**, usos distintos a los que se ejercen actualmente. -----



**Expediente: PAOT-2017-3603-SOT-1462
y acumulado PAOT-2017-3853-SOT-1599**

4. Los usos de suelo ejercidos actualmente en el inmueble objeto de denuncia, contravienen el uso de suelo habitacional que le asigna en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. Por lo que Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda. -----
5. Los trabajos de construcción (ampliación) ejecutados en el predio objeto de denuncia, no contaron con manifestación de construcción registrada en la Delegación Coyoacán, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán ejecutó visita de verificación en materia de construcción bajo el expediente DGJG/SVR/O/046/2018, por lo que corresponde a dicha Dirección General concluir el procedimiento mediante la emisión de Resolución Administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda. -----
7. Los trabajos de construcción concluyeron por lo que las emisiones de ruido generadas por dichas actividades dejaron de presentarse. -----

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: -----

----- 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y al Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. -----

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 Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REM/G/OP/ILPM



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

Medellín 202, Piso 5.
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06709, Ciudad de México

T 5295 0780 ext. 13499
Página 5 de 5