



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-244-SOT-69  
y acumulado PAOT-2021-4407-SOT-951

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 AGO 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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 párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2020-244-SOT-69 y acumulado PAOT-2021-4407-SOT-951**, relacionado con dos denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 15 de enero de 2020, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de una escuela que se realizan en el predio ubicado en Calle Eugenio Sue número 332, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de enero de 2020. -----

Con fecha 06 de septiembre de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, a través de la cual una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por la operación de una escuela en el predio ubicado en Calle Eugenio Sue número 332, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento y 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, 1, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 7 de agosto, 29 de septiembre y 4 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 -----



Expediente: PAOT-2020-244-SOT-69  
y acumulado PAOT-2021-4407-SOT-951

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su reglamento. -----

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

### En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que "(...) *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. (...)*".

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/4/30** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), **en donde el uso de suelo para escuela se encuentra prohibido.** -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, diligencias de las que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas en la que se hizo constar un inmueble de 3 niveles, en cuya fachada no se identificó letrero alguno que advirtiera razón social, giro o alguna actividad. Asimismo se observó el ingreso y salida de personas en el inmueble, cabe resaltar que durante la diligencia una persona quien omitió ostentarse en alguna calidad, manifestó que el uso que se le da al inmueble corresponde a oficinas. -----

No obstante lo anterior, 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, 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 de la Ciudad de México, 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*



Expediente: PAOT-2020-244-SOT-69  
y acumulado PAOT-2021-4407-SOT-951

costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose una página web que publicita que en el predio de mérito, durante el periodo que comprende "2021-2022" funcionó como escuela denominada "Colegio Romera" (<http://www.romera.edu.mx/primaria-admision-precios.html>). Información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: -----

**Registro No. 186243, Localización:** Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, Página: 1306, Tesis: V.3o.10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.** El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

La transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. -----

En ese tenor, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de las actividades de escuela que se realizan en el predio de mérito. -----





Expediente: PAOT-2020-244-SOT-69  
y acumulado PAOT-2021-4407-SOT-951

En respuesta, mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 24 de febrero de 2020, una persona quien se ostentó como representante legal del establecimiento mercantil denominado "COLEGIO ROMERA", realizó diversas manifestaciones, entre ellas las siguientes: -----

*"(...) Los derechos adquiridos para el uso de oficinas que acredita tener el inmueble en comento, amparan la utilización legal para oficinas, uso que de conformidad con la tabla de usos de suelo del referido Instrumento de planeación del desarrollo urbano denominado Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, **que permite a los inmuebles comprendidos para el uso Habitacional Mixto HM (Oficinas) su utilización también para servicios de capacitación, bibliotecas, centros comunitarios y culturales, hemerotecas, y ludotecas (...)** El inmueble se destina legalmente a un centro de capacitación educativa (...) el inmueble utilizado se encuentra construido en dos niveles, mismos que se encuentran permitidos (...)". -----*

Asimismo, proporciono copia simple de diversas documentales, entre otras las siguientes: -----

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio MHAVAP2020-01-0600290748 de fecha 03 de enero de 2020, para el establecimiento mercantil denominado "COLEGIO ROMERA", con giro de "Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo. – Impartición de educación básica", lo anterior en una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>. -----
- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO folio 024108 con fecha de ingreso de 30 de julio de 1991, para la regularización del uso para oficinas en una superficie construida de 696.00 m<sup>2</sup>. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio de mérito no se localizó la expedición de un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, ni la Constancia de Zonificación de Uso del suelo con número de folio 024108 de fecha 30 de julio de 1991. -----

Dicho lo anterior, se colige que la SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO folio 024108 con fecha de ingreso de 30 de julio de 1991, carece de validez, al no obrar en los archivos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, aunado que no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 de su reglamento. -----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud girada por esta Entidad, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que después de realizar una búsqueda en sus archivos localizo el Aviso de Funcionamiento con giro de Bajo Impacto, al que le correspondió el Folio Único de trámite MHAVAP-2020-01-0600290748 de fecha 03 de enero de 2020 y Clave Única de Establecimiento MH2020-01-06AVBA00290748, respecto al giro de impartición de educación básica, denominado "COLEGIO ROMERA", en el domicilio investigado, en una superficie de 600 m<sup>2</sup>, trámite que se encuentra en estado de prevención, sin especificar los motivos de la misma, por lo



Expediente: PAOT-2020-244-SOT-69  
y acumulado PAOT-2021-4407-SOT-951

que se colige que dicho Aviso no se ha perfeccionado y en consecuencia no ha surtido los efectos legales del mismo. -----

Por su parte la Subdirección de Ordenes de Verificación adscrita a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que después de una búsqueda exhaustiva en los archivos físicos y electrónicos, localizó las órdenes de visita de verificación con expedientes números 0126/2020/OB y 0078/2020/DU/US, asimismo remitió copia simple, entre otras documentales del Acta Circunstanciada de Verificación de fecha 17 de enero de 2020, del expediente 0078/2020/DU/US, la cual contiene inscrito "(...) observó inmueble de planta baja y dos niveles al frente y un cuerpo constructivo posterior de planta baja únicamente. *Al interior se observan oficinas y civiles para impartición de clases y cursos.* (...) De acuerdo al objeto y alcance de la orden de visita de verificación, hago constar la actividad observada es de oficinas y educación privada." -----

Por otro lado, a efecto de mejor proveer, esta Procuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo para escuela se encuentra prohibido conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa adscrita a dicho Instituto, informó que para el predio de mérito, **inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en fecha 02 de junio de 2022**, asimismo que dichas constancias se remitieron a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del mismo, a efecto de resolver y substanciar el procedimiento en cuestión. -----

Por otra parte, es importante señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de julio de 2023 en el inmueble objeto de investigación, no se observó letrero alguno que advirtiera razón social o el giro del mismo. Por otro lado, a través de un resquicio en la planta baja del inmueble se observaron características de abandono, mientras que en los niveles superiores se identificó que los plafones son de paneles modulares así como las luminarias led sin observar mobiliario. En razón de lo anterior, a efecto de mejor proveer el personal actuante se entrevistó con una persona quien se ostentó como vigilante de una de las edificaciones vecinas al predio investigado, de lo cual se desprende que dicha persona manifestó que en el inmueble objeto de denuncia era una escuela y que aproximadamente desde hace dos meses en el inmueble no se realizan actividades de ningún tipo. -----

En conclusión respecto a la materia investigada, derivado de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que si bien en el inmueble de mérito se ejercía el uso de suelo para escuela denominada "COLEGIO ROMERA" y oficinas, los cuales no contaron con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, ni con algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que ampare dichos usos, adicionalmente es menester señalar que estos usos de suelo se encuentran prohibidos en la zonificación H/4/30 aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

A mayor abundamiento a lo referido en el párrafo que antecede, toda vez que se encuentra prohibido el uso de suelo de escuela y oficinas en el predio de mérito, aunado a que la **SOLICITUD DE CONSTANCIA**



Expediente: PAOT-2020-244-SOT-69  
y acumulado PAOT-2021-4407-SOT-951

DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO folio 024108 con fecha de ingreso de 30 de julio de 1991, carece de validez, al no obrar en los archivos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin dejar de mencionar que no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 de su reglamento y considerando que el inmueble se encuentra en el tráfico comercial para renta, es dable suponer que se pretende en algún momento ejercer un uso distinto al habitacional, que si bien son hechos futuros de realización incierta, resulta necesario hacer de conocimiento de la presente resolución administrativa a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los efectos legales que tengan lugar. -----

Al dejar de funcionar y estar en estado de abandono el inmueble de mérito, se actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Eugenio Sue número 332, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para escuela y oficinas se encuentra prohibido. -----
2. De las constancias que obran en el expediente, en el inmueble de mérito se ejercía el uso de suelo para escuela denominada "COLEGIO ROMERA" y oficinas. -----
3. Quien se ostentó como representante legal del establecimiento denominado "COLEGIO ROMERA", a fin de acreditar el uso de suelo que se ejecutaba aportó como medio probatorio, la SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO folio 024108 con fecha de ingreso de 30 de julio de 1991, para la regularización del uso de suelo para oficinas, uso que no corresponde a las actividades de escuela que operaba. Documental que no existe en los archivos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, aunado a que no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 de su reglamento. -----
4. El establecimiento mercantil con giro de impartición de educación básica, denominado "COLEGIO ROMERA", de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, tramitó Aviso de Funcionamiento con giro de Bajo Impacto, con número de Folio Único de trámite MHAVAP-2020-01-0600290748 de fecha 03 de enero de 2020 y Clave Única de Establecimiento MH2020-01-06AVBA00290748, en una

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13621





Expediente: PAOT-2020-244-SOT-69  
y acumulado PAOT-2021-4407-SOT-951

superficie de 600 m<sup>2</sup>, trámite que se encuentra en estado de prevención, por lo que actualmente no surte efectos legales. -----

5. En virtud de los incumplimientos recurrentes en cuanto al uso de suelo y actividades que se han desarrollado en el inmueble que se investiga y considerando que el inmueble se encuentra en el tráfico comercial para renta, es dable suponer que se pretende en algún momento ejercer un uso distinto al habitacional, que si bien son hechos futuros de realización incierta, resulta necesario hacer de conocimiento de la presente resolución administrativa a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los efectos legales a que haya lugar. -----
6. Derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el inmueble en estado de abandono al dejar de realizarse las actividades de escuela y oficinas, por lo que se actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

CP/RAST/JECO