



Expediente: PAOT-2022-6302-SOT-1582

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6302-SOT-1582, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de noviembre de 2022, 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) y obstrucción a la vía pública, por las actividades de escuela que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Calle Nicolás San Juan 940, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones III, V, 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.

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) y obstrucción a la vía pública, como es la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

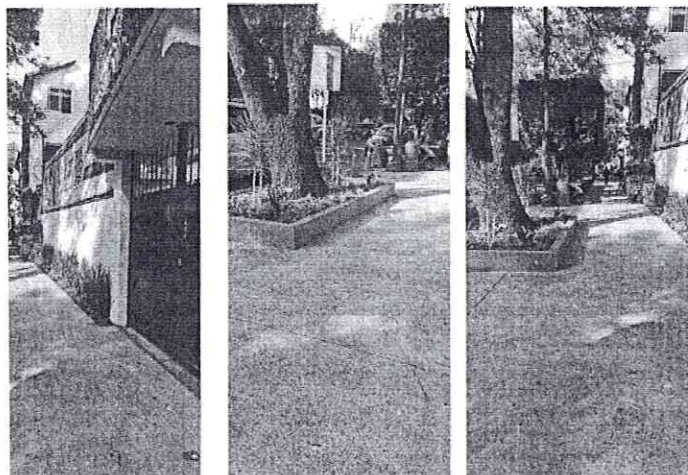
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

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

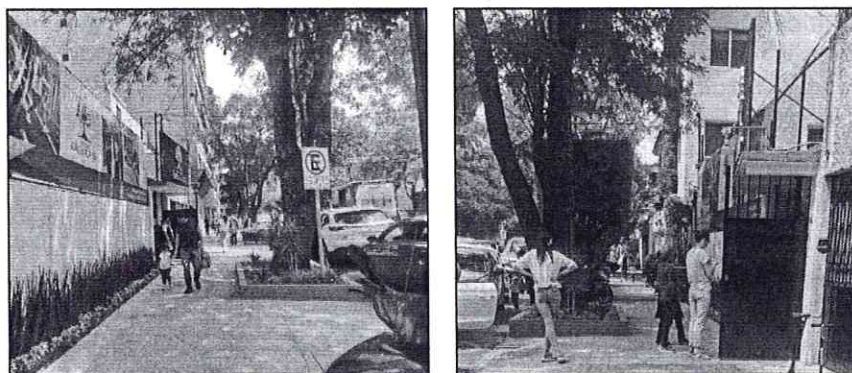
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con razón social "Colegio Greenland", observando, al momento de las diligencias, la salida de niños y el tránsito de padres de familia sobre la banqueta, sin constatar la obstrucción de la vía pública.



Expediente: PAOT-2022-6302-SOT-1582



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos 16 de enero de 2023.



Fuente PAOT: reconocimientos de hechos 20 de abril de 2023.

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad llevó a cabo un análisis multitemporal de las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, observando que en marzo de 2009 existe un predio, que al interior cuenta con un inmueble de 2 niveles de altura en el que se llevan a cabo actividades de escuela, con un anuncio donde se lee: "(...) *Jardín de niños y guardería bilingüe* (...) *El pequeño mundo* (...)". Posteriormente, en junio de 2022, se observa que en el inmueble en cuestión se realizan las mismas actividades; sin embargo, con diferente razón social, siendo esta "(...) *Greenland. Panamerican School* (...)", para los niveles de preescolar, primaria y secundaria. -----

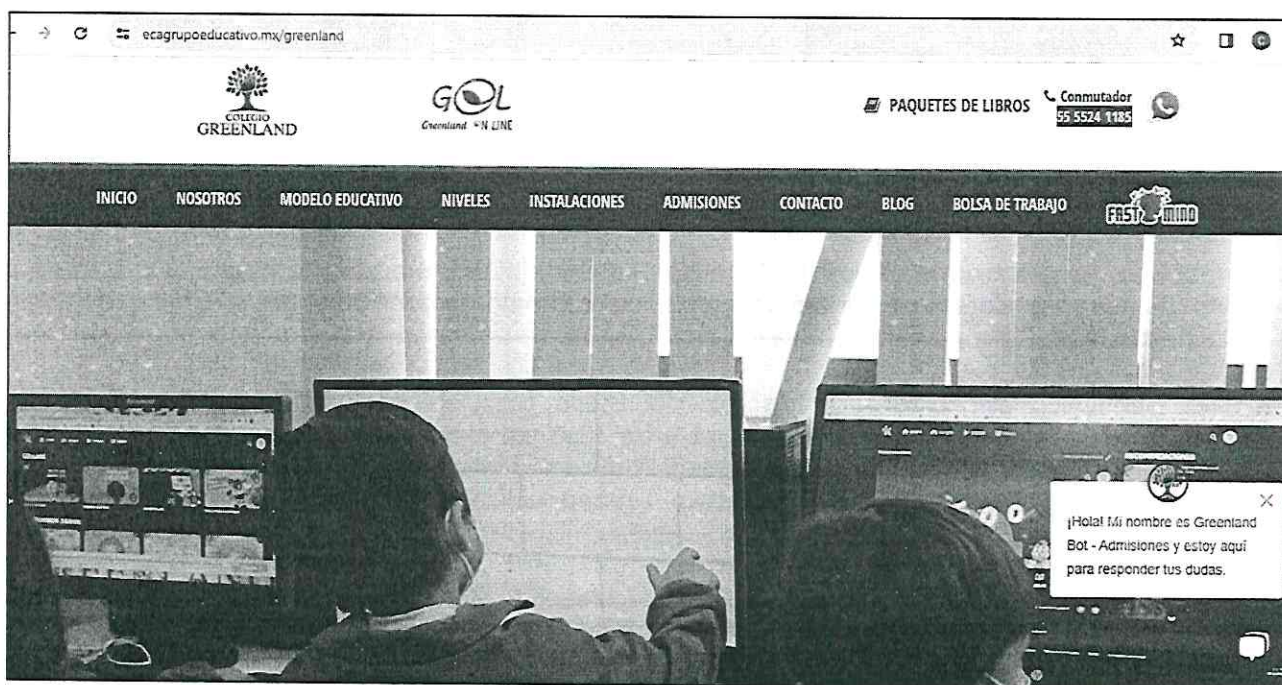


Fuente: Google Maps, marzo 2009.



Fuente: Google Maps, junio 2022.

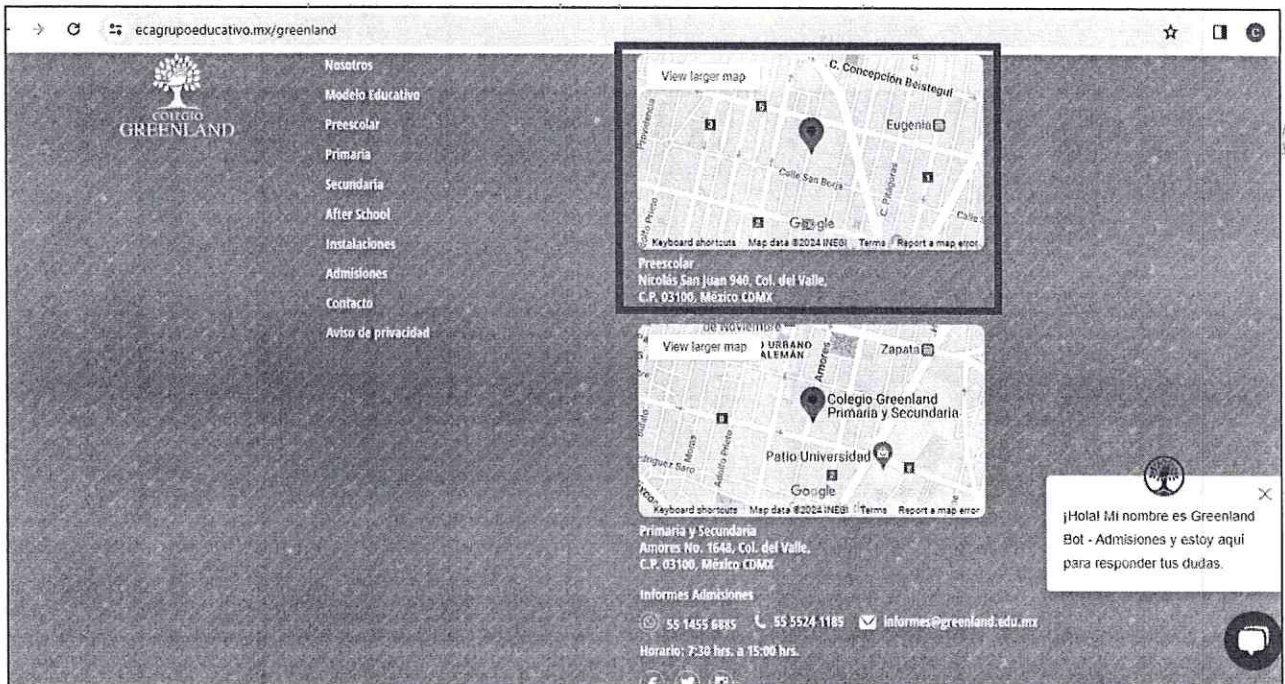
Posteriormente, se consultó la página <https://www.ecagrupoeeducativo.mx/greenland>, en la que se observó que dicha Institución educativa ofrece servicios de preescolar, primaria y secundaria en 2 instalaciones en la Alcaldía Benito Juárez, siendo que en el plantel ubicado en Calle Nicolás San Juan número 940, Colonia del Valle, únicamente se imparten clases de nivel preescolar.



Fuente: <https://www.ecagrupoeeducativo.mx/greenland>



Expediente: PAOT-2022-6302-SOT-1582



Fuente: <https://www.ecagrupoeeducativo.mx/greenland>

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para jardín de niños y guardería, se encuentra prohibido.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-10622-2022 emitido por esta Entidad, quien se ostentó como persona apoderada legal del inmueble en comento, proporcionó copia simple de los siguientes documentos:

- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 33383-161COMA15, expedido el 26 de octubre de 2016, en el que se certifica el uso de suelo para jardín de niños y guardería en una superficie de 947 m², es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable al predio, por lo que se convalidan los derechos legítimamente adquiridos.
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de folio BJAVALP2022-06-2900349838, Clave del Establecimiento BJ2022-06-29AVBA00349838 de fecha 29 de junio de 2022, para el giro de jardín de niños y guardería, con denominación CENTRO ESCOLAR GREENLAND SC", en una superficie de 947 m², operando de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

Asimismo, dicha persona, manifestó que la obstrucción del paso peatonal es momentánea, debido al descenso de los alumnos de la unidad vehicular que los traslada; además, informó que para evitar complicaciones viales, al inicio de cada ciclo escolar les proporcionan a los padres de familia de cada alumno un reglamento de vialidad.



Expediente: PAOT-2022-6302-SOT-1582

Por lo anterior, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2184/2023, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en los archivos electrónicos de esa Dirección, localizaron diversos Certificados, enviando copia certificada del Certificado de Acreditación del Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 33383-161COMA15, expedido el 26 de octubre de 2016, en el que se certifica el uso de suelo para jardín de niños y guardería en una superficie de 947 m², es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable al predio, por lo que se convalidan los derechos legítimamente adquiridos. -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Entidad, llevó a cabo consulta a la página electrónica de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la vía pública de la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2022/junio_2022/benitojuarez.pdf, relacionada con el Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Alcaldía en cuestión, observando que el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto del establecimiento mercantil investigado, se encuentra dentro de dicho listado. -----

Posteriormente, mediante oficio DGAJG/DJ/SJ/05031/2023, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar con Aviso de Apertura de Funcionamiento Bajo Impacto con Folio Único del Trámite BJA VAP2022-06-2900349838, Clave Única del Establecimiento BJ2022-06-29AVBA00349838 de fecha 29 de junio de 2022, para el giro de jardín de niños y guardería con denominación Centro Escolar Greenland SC, en etapa cerrado autorizado, el cual opera de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

No obstante, lo anterior, mediante oficio DGAJG/DJ/CVA/01583/2023, dicha Dirección General, informó que en fecha 25 de enero de 2023, ejecutó visita de verificación con número CVA/A/EM/024/2023 al predio en cuestión, por lo que las constancias originales fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones, para la sustanciación de dicho procedimiento administrativo. -----

En este sentido, es importante resaltar que, el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas. Asimismo, los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate. -----

Al respecto, el establecimiento objeto de denuncia, cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJA VAP2022-06-2900349838, para las actividades de jardín de niños y guardería, operando bajo el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México; sin embargo, en dicho aviso se desprende que las actividades ejercidas se llevan a cabo en la totalidad del inmueble en cuestión (947 m²), por lo que excede la superficie permitida correspondiente a sólo el 20% de la construcción (equivalente a 189.4 m²), incumpliendo lo establecido en el artículo en cuestión. -----

Por otra parte, es de resaltar que el uso de suelo ejercido se encuentra prohibido en el actual Programa Delegacional aplicable al inmueble en cuestión; sin embargo, cuenta con Certificado de Acreditación del Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 33383-161COMA15, en el cual se certifica que el uso de suelo para jardín de niños y guardería, es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable al predio, por lo que se convalidan los derechos legítimamente adquiridos; no obstante, dicho Certificado no fue presentado para el trámite del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJA VAP2022-06-2900349838. -----



Expediente: PAOT-2022-6302-SOT-1582

En conclusión, en Calle Nicolás San Juan número 940, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble de 2 niveles de altura en el que se llevan a cabo actividades de escuela de nivel preescolar denominada "CENTRO ESCOLAR GREENLAND SC", misma que cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJA VAP2022-06-2900349838, en el que se manifiestan las actividades de jardín de niños y guardería, en una superficie de 947 m², operando bajo el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México; sin embargo, incumple con lo establecido en dicho artículo, toda vez que las actividades en cuestión se ejercen en más del 20% de la construcción (equivalente a 189.4 m²). -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, concluir el procedimiento administrativo CVA/A/EM/024/2023 de fecha 25 de enero de 2023, considerando los argumentos vertidos en la presente Resolución, enviando a esta Entidad la resolución administrativa recaída al efecto. -----

Asimismo, le corresponde instrumentar las acciones legales correspondientes para dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento Bajo Impacto Folio Único del Trámite BJA VAP2022-06-2900349838, Clave Única del Establecimiento BJ2022-06-29AVBA00349838 de junio de 2022, toda vez que incumple con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, respecto a la operación del establecimiento en un máximo del 20% de la construcción, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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, 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con razón social "Colegio Greenland", observando, al momento de las diligencias, la salida de niños y el tránsito de padres de familia sobre la banqueta, sin constatar la obstrucción de la vía pública.-----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para jardín de niños y guardería, se encuentra prohibido.-----
3. De la consulta a la página electrónica <https://www.ecagrupoeducativo.mx/greenland>, se tiene que en el inmueble en cuestión, únicamente se imparten clases de nivel preescolar. -----
4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar con Aviso de Apertura de Funcionamiento Bajo Impacto con Folio Único del Trámite BJA VAP2022-06-2900349838, Clave Única del Establecimiento BJ2022-06-29AVBA00349838 de fecha 29 de junio de 2022, para el giro de jardín de niños y guardería con denominación Centro Escolar Greenland SC, en etapa cerrado autorizado, el cual opera de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. Asimismo, informó que, en fecha 25 de enero de 2023, ejecutó visita de verificación con número CVA/A/EM/024/2023 al predio en cuestión. -----
5. La Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proporcionó copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos de folio de ingreso 33383-161COMA15, expedido el 26 de octubre de 2016, en el que se acredita que el uso de suelo para jardín



Expediente: PAOT-2022-6302-SOT-1582

de niños y guardería en una superficie de 947 m², es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable al predio, por lo que se convalidan los derechos legítimamente adquiridos. -----

6. El establecimiento objeto de denuncia incumple lo manifestado en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJA VAP2022-06-2900349838; toda vez que, la superficie permitida para ejercer las actividades señaladas, es en el 20% de la superficie del inmueble, equivalente a 189 m² y ejerce las actividades de jardín de niños y guardería en la totalidad del inmueble (947m²), incumpliendo el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México con el cual fue registrado. -----
7. Corresponde a la a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, lo siguiente: -----
 - a. Concluir el procedimiento administrativo CVA/A/EM/024/2023 de fecha 25 de enero de 2023, considerando los argumentos vertidos en la presente Resolución, enviando a esta Entidad la resolución administrativa recaída al efecto. -----
 - b. Instrumentar las acciones legales correspondientes para dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento Bajo Impacto Folio Único del Trámite BJA VAP2022-06-2900349838, Clave Única del Establecimiento BJ2022-06-29AVBA00349838 de junio de 2022, toda vez que incumple con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, respecto a la operación del establecimiento en un máximo del 20% de la construcción, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

IGP/RMGG/CAH

