

Expediente: PAOT-2017-2474-SOT-1011

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

28 NOV 2017

Ciudad de México, a

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-2017-2474-SOT-1011, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de agosto de 2017, 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 denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades de una escuela de danza que se realizan en Calle Bosques de Duraznos número 60, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de agosto de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas 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 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" vigente. -----

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)

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, el cual cuenta con diversos establecimientos mercantiles entre los que se encontraba una **escuela de danza** sin denominación social. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T 5265 0780, ext. 13400
Página 1 de 4

Expediente: PAOT-2017-2474-SOT-1011

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación HU/7 mts/22.5 (Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura máxima, 22.5% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" vigente, donde el uso de suelo para **escuela de danza** no se encuentra permitido. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección Ejecutiva de Permisos y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo remitió copia certificada de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio CAD1176 de fecha de expedición 02 de agosto de 1994, donde se certifica que el uso de suelo para **escuela de danza con oficinas**, en una superficie por uso de 860 m², es anterior a la entrada en vigencia del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable al predio, por lo que se convalidan los derechos legítimamente adquiridos para el inmueble motivo de denuncia. -----

En este sentido, el inmueble motivo de denuncia, cuenta con Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio CAD1176 de fecha de expedición 02 de agosto de 1994, con la cual se pretende acreditar derechos adquiridos para el uso de suelo de **escuela de danza con oficinas**, en una superficie a ocupar por uso de 860 m², no obstante lo anterior no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos, toda vez que la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, prevé en su artículo 92 que será el 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 y no así una Constancia de Zonificación de Uso de Suelo. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que las actividades de **escuela de danza** que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Calle Bosques de Duraznos número 60, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, no se apegan a la zonificación aplicable al caso, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" vigente. -----

Al respecto, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar una visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) para el inmueble motivo de denuncia, en el que se impongan las medidas y sanciones procedentes toda vez que el uso de suelo para **escuela de danza** no se apega a la zonificación aplicable del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" vigente. -----

Por otra parte, de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble motivo de denuncia cuenta con el Aviso para operar Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto folio: MHAVREG2015-09-0900153491 y clave de establecimiento MH2015-09-09EAVBA00153491 de fecha 9 de septiembre de 2015 para el giro de **academia de danza, gimnasio, oficinas, cafetería y venta de ropa** en una superficie a ocupar de 860 m², registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), de dicho Aviso se desprende que para el trámite del mismo, se presentó Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio CAD1176 de fecha de expedición 02 de agosto de 1994, el cual no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos respecto a los giros de **academia de danza, gimnasio, oficinas, cafetería y venta de ropa**, por lo que dicho Aviso debe de contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo donde el uso de suelo para **escuela de danza** esté permitido. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5255 0780, ext. 13400
Página 2 de 4

Expediente: PAOT-2017-2474-SOT-1011

Así las cosas, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo dejar sin efectos el Aviso para operar Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto folio: MHAVREG2015-09-0900153491 y clave de establecimiento MH2015-09-09EAVBA00153491, para el inmueble objeto de investigación, hasta en tanto no se presente del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que autorice el uso de suelo para **escuela de danza**, toda vez que ese giro, no se encuentra permitido en la zonificación aplicable, así como realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles por la actividad de **escuela de danza** ejercida en el predio denunciado, toda vez que el citado uso de suelo no se encuentra permitido en la zonificación aplicable al caso, de conformidad con la tabla de usos de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" vigente. -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató en Calle Bosques de Duraznos número 60, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, el cual cuenta con diversos establecimientos mercantiles entre los que se encontraba una **escuela de danza** sin denominación social. -----
2. Al inmueble motivo de denuncia le corresponde la zonificación HU/7 mts/22.5 (Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura máxima, 22.5% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para **escuela de danza** no se encuentra permitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas". -----
3. El inmueble motivo de denuncia, cuenta con Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio CAD1176 de fecha de expedición 02 de agosto de 1994, con la cual se pretende acreditar derechos adquiridos para el uso de suelo de **escuela de danza con oficinas**, en una superficie a ocupar por uso de 860 m², no obstante lo anterior no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos, toda vez que la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, prevé en su artículo 92 que será el 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 y no así una Constancia de Zonificación de Uso de Suelo. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar una visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) para el inmueble motivo de denuncia en el que se impongan las medidas y sanciones procedentes, toda vez que el uso de suelo para **escuela de danza** no se apeg



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 4

Expediente: PAOT-2017-2474-SOT-1011

a la zonificación aplicable al caso, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" vigente. -----

5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo dejar sin efectos el Aviso para operar Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto folio MHAVREG2015-09-0900153491 y clave de establecimiento MH2015-09-09EAVBA00153491, para el inmueble objeto de investigación, hasta en tanto no se presente del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que autorice el uso de suelo para **escuela de danza**, toda vez que ese giro, no se encuentra permitido en la zonificación aplicable al caso, así como realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles por la actividad de **escuela de danza** ejercida en el predio denunciado, toda vez que el citado uso de suelo no se encuentra permitido en la zonificación aplicable de conformidad con la tabla de usos de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" vigente. -----

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 a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y de la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/MBC/SRM/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780 ext. 13400
Página 4 de 4