



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de marzo de dos mil quince. -----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5, fracciones I y XI; 6, fracción IV; 15 BIS 4, fracciones I y X; 21, 27 fracción IV; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-168-SOT-45, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha catorce de enero del dos mil quince una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución que "(...) en el inmueble ubicado en Horacio, número 1019, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, esquina Lafontaine, cuenta con un uso de suelo para jardín de niños y guardería (...) actualmente el colegio WALDEN DOS Polanco, está promocionando también la impartición de educación primaria y secundaria, mismas que se encuentran prohibidas (...)". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha veintiocho de enero de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia antes mencionada por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y legal funcionamiento con motivo de la impartición de educación primaria y secundaria en el predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo; radicándose al interior de esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2015-168-SOT-45; dicho acuerdo se notificó el cuatro de febrero de dos mil quince mediante correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría. -----

En atención a lo instruido en el numeral quinto del acuerdo citado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: -----

Día dieciséis de enero de dos mil quince

"(...) Ubicados sobre Avenida Horacio se observa un predio (...) delimitado por bardas sobre las cuales se encuentran letreros con la denominación social "Colegio Walden Dos" y horarios del establecimiento mercantil mismos que son de 7:30 am a 6:30 pm (...) somos atendidos por una persona de sexo femenino quien omite sus datos personales y se ostenta como trabajadora del colegio, informando que al interior del inmueble existe el establecimiento mercantil con giro de kínder y daycare (...) se observa un patio donde se encuentran sillas, mesas, material didáctico y una cancha de futbol para niños de preescolar (...)". -----



Día dieciséis de febrero de dos mil quince

"(...) Ubicados fuera del inmueble el cual se observa consta de una escuela ya que sobre la fachada se ven anuncios del "Colegio Walden Dos" Day care (...) somos atendidos por la C. María Hernández quien comenta que no tiene instalaciones para albergar niños grandes como de primaria y secundaria y que no tiene conocimiento de que se vaya a convertir en escuela primaria y secundaria (...)."-----

Día cinco de marzo de dos mil quince:

"(...) La persona quien se ostenta como representante legal del Colegio Walden Dos "Day Care" nos permite ingresar al inmueble (...) al interior se observa un inmueble de dos niveles el cual tiene características propias de una escuela, tales como anuncios y circulares para padres y maestros y dibujos didácticos, tanto en la planta baja como el primer nivel se divide en salones de aproximadamente tres metros de frente por cinco de fondo y al interior se observan pizarrones, libros, mesas y sillas muy pequeñas por lo que a decir de la persona quien nos acompaña los alumnos de mayor edad tienen hasta cinco años de edad, por lo que la razón social se maneja como "daycare" y "kínder garden", cada salón tiene nombre de un animal para que a los niños les sea más fácil identificarlos y los baños no miden más de un metro con veinte centímetros. Continuando con el recorrido confirmamos lo antes descrito, en el primer nivel y adentro de cada salón se encuentran juegos didácticos y juegos interactivos, también al momento se observan varios bebés durmiendo, existe un área de aproximadamente 250 metros cuadrados en planta baja donde se observa una cancha de fútbol que mide aproximadamente diez metros de largo, unos juegos para niños pequeños y unas mesas también para niños con edades de aproximadamente de entre tres y cinco años (...)."-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-617-2015 de fecha cuatro de febrero de dos mil quince se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informar si cuenta con antecedentes de Certificado en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo. Al respecto, a la fecha de emisión de la presente esta Subprocuraduría no se ha visto beneficiada con respuesta alguna a la solicitud realizada. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-616-2015 de fecha cuatro de febrero de dos mil quince se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo informar si el predio objeto de la denuncia cuenta con Aviso conforme al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles con giro de Kinder, Escuela Primaria y Secundaria. Al respecto, a la fecha de emisión de la presente esta Subprocuraduría no se ha visto beneficiada con respuesta alguna a la solicitud realizada. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/320-55-2015 de fecha cuatro de febrero de dos mil quince se solicitó al Propietario, Encargado, Poseedor y/o Responsable del inmueble de referencia, remita las pruebas que a su derecho convengan, respecto de los hechos denunciados, en particular Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso de Suelo que acredite el uso de suelo que se le da al lugar, Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles e informar si dicho predio funciona o pretende funcionar como escuela primaria y secundaria y, de ser el caso, remitir la documentación con la que acredite el uso de suelo y el funcionamiento para tales actividades. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha veinte de febrero de dos mil quince, una persona quien se ostentó como apoderado legal del Colegio Walden Dos informa a esta Subprocuraduría que la denuncia planteada se



motiva en hechos falsos, pues en el interior no se imparte educación primaria ni de secundaria, si no que únicamente imparte el nivel preescolar en dicho inmueble, como personal de esta Unidad Administrativa podrá corroborar mediante reconocimiento de hechos que se realice en el inmueble de referencia, reconocimiento ejecutado el cinco de marzo del año en curso.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/320-125-2014 de fecha dieciocho de marzo del dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente al rubro citado, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, dicho informe se notificó en fecha dieciocho de marzo del dos mil quince mediante correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y legal funcionamiento con motivo de la impartición de educación primaria y secundaria en el predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo; por lo que, de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho 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 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ---

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, 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. -----

En su artículo 3 fracción XXV y XXVI y 48 de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Al respecto, el predio objeto de la denuncia se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce), el cual señala que la zonificación es H 4/30/150 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150m² de superficie mínima por vivienda), donde el uso de suelo para guardería está prohibido.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, de los cuales se levantó el Acta Circunstanciada



correspondiente, observando al interior un inmueble de dos niveles, el cual realiza actividades propias de una escuela a nivel preescolar con razón social "daycare" y "kinder garden"-----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, toda vez que el uso de suelo que se le da al lugar para preescolar está prohibido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce).-----

Por último, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de a Desarrollo Urbano y Vivienda informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y solicitud, trámite y/o aprobación de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo. -----

Del legal funcionamiento

El artículo 2 fracciones XI, XIV, XV y XXII de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, dispone que un establecimiento mercantil es un local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro; el giro de bajo impacto se refiere a las actividades desarrolladas en un 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; asimismo, el giro mercantil se refiere a la actividad lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo; y el sistema se refiere al sistema informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico, a través del cual los particulares presentaran los Avisos y Solicitudes de Permisos a que se refiere esta Ley. -----

Asimismo, el artículo 35 fracción II de la Ley en mención prevé que se considera de bajo impacto los establecimientos de educación de carácter privado en los niveles preescolar, jardín de niños, básica, bachillerato, técnica y superior. -----

Es de señalar que, el artículo 38 fracciones I, II y V de la misma Ley prevé que, para el funcionamiento de los establecimientos de bajo impacto, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema, proporcionando, entre otros, la siguiente información: Nombre o razón social del solicitante, así como domicilio para oír y recibir notificaciones, dirección de correo electrónico y en caso de que el solicitante sea persona física expresara los datos de la credencial para votar con fotografía; denominación o nombre comercial del establecimiento mercantil y ubicación del mismo, giro mercantil que se pretende ejercer. -----

Por último, el artículo 39 de la misma Ley, establece que el Aviso a que se refiere el artículo anterior permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, de los cuales se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, observando al interior un inmueble de dos niveles, el cual realiza actividades propias de una escuela a nivel preescolar con razón social "daycare" y "kinder garden"-----



En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de legal funcionamiento, toda vez que el establecimiento objeto de investigación contraviene a la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150m² de superficie mínima por vivienda), donde el uso de suelo para educación preescolar está prohibido, por lo que se infiere que el mismo no puede contar con Aviso conforme al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, para el predio objeto de investigación, o bien, informar si cuenta el mencionado Aviso con anterioridad a la entrada en vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce). -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que:-----

- El predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce), el cual señala que la zonificación es H 4/30/150 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150m² de superficie mínima por vivienda), donde el uso de suelo para escuela a nivel preescolar está prohibido.-----
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, debido a que el uso de suelo que se le da al lugar para preescolar está prohibido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce).-----
- Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de a Desarrollo Urbano y Vivienda informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y solicitud, trámite y/o aprobación de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo. -----
- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de legal funcionamiento, toda vez que el establecimiento objeto de investigación contraviene a la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150m² de superficie mínima por vivienda), donde el uso de suelo para educación preescolar está prohibido, por lo que se infiere que el mismo no puede contar con Aviso conforme al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, para el predio objeto de investigación; o bien, informar si cuenta con el mencionado Aviso, con anterioridad a la entrada en vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce). -----

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



RESUELVE

PRIMERO.- Al predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150m² de superficie mínima por vivienda), donde el uso de suelo para escuela a nivel preescolar está prohibido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce).-----

SEGUNDO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, debido a que el uso de suelo para preescolar está prohibido, y en el Centro de Información Urbano para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda no se localizó certificado que acredite el uso de suelo que se da al lugar.-----

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de a Desarrollo Urbano y Vivienda informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y solicitud, trámite y/o aprobación de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en calle Horacio, número 1019, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo.-----

CUARTO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de legal funcionamiento, toda vez que el establecimiento objeto de investigación contraviene a la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150m² de superficie mínima por vivienda), donde el uso de suelo para guardería está prohibido, por lo que se infiere que el mismo no puede contar con Aviso conforme al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, para el predio objeto de investigación; o bien, informar si cuenta con el mencionado Aviso, con anterioridad a la entrada en vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce).-----

QUINTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

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

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, para los efectos procedentes de acuerdo al resultado de las conclusiones de la presente Resolución.-----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, firma la Lic. Magaly Retana Roa en su carácter de Directora de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial

C.c.p.- Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento mediante correo electrónico.
CMRR/MBC/ORL