



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3514-SOT-1358

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2021**

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 VI, 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, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3514-SOT-1358, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado y las investigaciones de oficio radicadas en esta Subprocuraduría, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de agosto de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas 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) y establecimiento mercantil (falta de cajones de estacionamiento y obstrucción de la banqueta) por las actividades de escuela en el inmueble ubicado en calle Iglesia número 180, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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 I, III, IV, V, VII, VIII 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (falta de cajones de estacionamiento y obstrucción de la banqueta) como son la Ley de Desarrollo Urbano; su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

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) y establecimiento mercantil (falta de cajones de estacionamiento y obstrucción de la banqueta)**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, al inmueble



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3514-SOT-1358

denunciado le corresponde la zonificación H/2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para servicios de educación no aparece como permitido.

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con publicidad que hace alusión a las actividades de kinder y primaria con denominación social "Blossom School"; sin que durante las diligencias se constataran actividades de escuela ni la obstrucción de la vía pública, toda vez que el inmueble aparentemente se encontró deshabitado. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, quien se ostentó como persona propietaria del inmueble investigado presentó copia simple del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 430 SEDUVI de fecha 12 de enero de 2007; en el que se pretende acreditar que el uso de suelo para guarderías, jardín de niños y escuelas para niños atípicos, aparece como permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón versión 1997, así como Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio 709 de fecha 28 de febrero de 2007 para el giro de guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia simple del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 430 SEDUVI de fecha 12 de enero de 2007 donde el uso de suelo para guarderías, jardín de niños y escuelas para niños atípicos se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón versión 1997, el cual tenía vigencia de 2 años a partir del día siguiente de su expedición, por lo que habiéndolo ejercido con una declaración de apertura o licencia de funcionamiento, no será necesario obtener nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble o debido a las modificaciones a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano que los prohibió, de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, aplicable en la época en que se emitió dicho certificado. -----

Asimismo, mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DRPC/0226/2021 de fecha 16 de marzo de 2021 la Dirección de Regulación de Padrón Catastral de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México informó haber realizado la consulta al Padrón Fiscal del Sistema Integral de Impuesto Predial (SIIP) y al Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial (SIGAPred), los cuales datan a partir del 01 de enero de 2002, obteniendo lo siguiente: -----

SUPERFICIE DE TERRENO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	USO DE LA CONSTRUCCIÓN
1,261.00 m <sup>2</sup>	1,228.00 m <sup>2</sup>	Habitacional

De lo anterior se desprende que de los registros que datan de 2002 a la fecha en el Padrón Fiscal del Sistema Integral de Impuesto Predial (SIIP) y el Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial (SIGAPred) de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México el predio ubicado en calle Iglesia número 180, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón únicamente ha ejercido uso habitacional con superficie de construcción de 1,228.00 m<sup>2</sup>, sin que obre registro alguno respecto al uso de guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3514-SOT-1358

De lo anteriormente referido se desprende que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó haber remitido solicitud a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, a efecto de que en el ámbito de sus atribuciones se atienda dicha problemática al ser autoridad competente en materia de establecimientos mercantiles, sin embargo el establecimiento en cuestión denominado "Blossom School" no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con el que acredite como permitido el uso de suelo que se ejerce, por lo que de conformidad con el artículo 32 fracción VII, Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble de interés, a efecto de que se dé cumplimiento a las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

En materia de establecimiento mercantil, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que se encuentra dado de alta el establecimiento mercantil denominado "Rehilete Espacio Educativo" con folio AOVAP2014-10-0300125213 con giro de escuelas privadas guardería, jardín de niños y escuela para niños atípicos, sin embargo no se realizó la integración del expediente; asimismo, al realizar la búsqueda en el Padrón Delegacional de Establecimientos Mercantiles aparece un registro de Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio 709 del año 2007, sin que físicamente se encuentre en los archivos correspondientes de esa Dirección. -----

Adicionalmente, esa Dirección en fecha 25 de febrero de 2020 emitió orden de visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento) bajo el número de expediente DVA/EM/100/2020 y que las constancias de la diligencia fueron remitidas a la Coordinación de Calificación de infracciones de esa Alcaldía para su sustanciación. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil investigado con giro de escuelas privadas guardería, jardín de niños y escuela para niños atípicos cuenta con registro de Aviso de Declaración de Apertura en el Padrón Delegacional de Establecimientos Mercantiles de la Alcaldía Álvaro Obregón, sin que físicamente no se encuentre en los archivos de esa Alcaldía, no obstante, como ya quedó precisado anteriormente el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 430, carece de vigencia, por lo que consecuentemente, el Aviso de Declaración de Apertura folio 709, carece de validez por no estar amparado por algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso ejercido, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente DVA/EM/100/2020. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para servicios de educación no aparece como permitido. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3514-SOT-1358

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en calle Iglesia número 180, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con publicidad que hace alusión a las actividades de kinder y primaria con denominación social "Blossom School"; sin que durante las diligencias se constataran actividades de escuela ni la obstrucción de la vía pública, toda vez que el inmueble aparentemente se encontró deshabitado. -----
3. El establecimiento mercantil investigado cuenta con registro de Aviso de Declaración de Apertura folio 709 de fecha 28 de febrero de 2007 en el Padrón Delegacional de Establecimientos Mercantiles de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente DVA/EM/100/2020 e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
5. La Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 430 SEDUVI de fecha 12 de enero de 2007 donde el uso de suelo para guarderías, jardín de niños y escuelas para niños atípicos se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón versión 1997, el cual tenía vigencia de 2 años a partir del día siguiente de su expedición, por lo que habiéndolo ejercido con una declaración de apertura o licencia de funcionamiento, no será necesario obtener nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble o debido a las modificaciones a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano que los prohibió, de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal. -----
6. La Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México informó que de los registros que datan de 2002 a la fecha en el Padrón Fiscal del Sistema Integral de Impuesto Predial (SIIP) y el Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial (SIGAPred), el predio en cuestión únicamente ha ejercido uso habitacional. -----
7. De conformidad con el artículo 32 fracción VII, Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, **instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo** en el inmueble de interés, a efecto de que se dé cumplimiento a las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3514-SOT-1358

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, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón para los efectos precisados anteriormente.

**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.

GP/RAGT/BCP

