RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a catorce de noviembre de dos mil siete. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-18-SOT-11 y sus diversos acumulados PAOT-2007-19-SOT-12, PAOT-2007-32-SOT-22, PAOT-2007-34-SOT-24 y PAOT-2007-152-SOT-75, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fechas once, quince y diecisiete de enero, así como veintidós de febrero del año en curso ocho personas que solicitaron la confidencialidad de sus datos personales presentaron, ante este Organismo Descentralizado, diversos escritos mediante los cuales denunciaron que en el predio ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines de Pedregal, Código Postal 01900, Delegación Álvaro Obregón, se pretende "(...) *establecer un Kinder y una guardería infantil, violentando con ello las normas vigentes en materia de uso de suelo en la Colonia Jardines del Pedregal contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 24, correspondiente al día 10 de abril de 1997* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante los Acuerdos identificados con los números de folio PAOT/300/SOT/188/2006, PAOT/300/SOT/189/2007, ambos de fecha dieciocho de enero, PAOT/300/SOT/308/2007, PAOT/300/SOT/310/2007, ambos de fecha veintinueve de enero y PAOT/SOT/806/2007, de fecha primero de marzo, todos del año en curso, admitió a trámite las denuncias presentadas, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente PAOT-2007-18-SOT-11 y diversos Acumulados PAOT-2007-19-SOT-12, PAOT-2007-32-SOT-22, PAOT-2007-34-SOT-24 y PAOT-2007-152-SOT-75, los cuales fueron notificados, respectivamente, mediante los oficios número PAOTDF/SPOT/240/2007, PAOTDF/SPOT/241/2007, PAOTDF/SPOT/309/2007, PAOTDF/SPOT/311/2007 y PAOTDF/SOT/807/2007. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Sexto de los Acuerdos referidos en el párrafo que antecede, con fecha veintiuno de febrero del año en curso, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en la Calle Iglesia

número 180, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada en la que se hace constar lo siguiente: ----------

> "(...) un inmueble de dos niveles delimitado por una barda de piedra (...) con accesos para personas y vehículos (...) Procedemos a tocar el timbre de la puerta del inmueble (...) solicitamos la presencia del propietario o poseedor del inmueble, a dicho llamado acude una persona del sexo femenino (...) le indicamos el motivo de la visita y le notificamos el oficio No. PAOTDF/SOT/523/2007 (...) le solicitamos el acceso para llevar a cabo el reconocimiento de hechos a lo que se niega (...)". ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/523/2007, de fecha trece de febrero del año en curso, esta Subprocuraduría hizo de conocimiento del Propietario y/o Poseedor del Inmueble ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, las denuncias presentadas ante esta Entidad, a efecto de que ofreciera las pruebas que a su derecho convengan; al respecto, no obstante haber sido notificado el oficio de referencia el día veintiuno de febrero del año en curso, a la fecha de emisión del presente instrumento, no fue recibida en esta Unidad Administrativa información alguna por parte del Propietario y/o Poseedor del predio relacionado con los hechos denunciados. ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/SOT/761/2007, de fecha veintisiete de febrero del año que transcurre, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, información respecto al registro o expedición de Aviso de Declaración de Apertura o Licencia de Funcionamiento, así como instrumentar acciones de verificación, en el predio ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, a fin de constatar que las actividades que se realizan en dicho inmueble estén permitidas por las Normas de Ordenación y la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. ----------

Al respecto, con fecha treinta y uno de mayo del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DAO/DGJG/0935/07, de fecha once del mismo mes y año, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón informó lo siguiente: ----------

> "(...) por parte de la Coordinación de la Unidad de Verificación, adscrita a esta Dirección General (...) llevó a cabo la visita de verificación número CUV/389/07 el día 11 de abril del año en curso (...)". ----------

Al oficio DAO/DGJG/0935/07 el Director General Jurídico y de Gobierno anexó copia simple, entre otros documentos, del Acta de Visita de Verificación realizada en el predio materia de la presente indagatoria, instrumento en el cual se consignó lo siguiente: ----------

"(…) no se realizó debido a que estaba cerrado por período vacacional ya que se observa un letrero de que esta cerrado por vacaciones y que regresarán a partir del 16 de abril del presente año (…)". ----------

Adicionalmente, con fecha veinticinco de junio del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DAO/DGJG/CUV/705/2007, de fecha trece del mismo mes y año, a través del cual el Coordinador de la Unidad de Verificación, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, informó lo que a continuación se transcribe: ----------

"(…) Con fecha dieciséis de abril de dos mil siete, la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones, emitió acuerdo con el que se ordena nueva visita de verificación al establecimiento mercantil con actividad comercial de Kinder y Guardería, sito en la calle de Iglesia número 180, colonia Jardines del Pedregal (…). ----------
(…) el día veinte de abril de dos mil siete, se realizó la visita de verificación (…) iniciándose con ésta el procedimiento administrativo de calificación al acta de visita de verificación con número de expediente CUV/446/2007, encontrándose en proceso de dictar la resolución que en derecho proceda; sin embargo y toda vez que fue notificado a esta Autoridad el Juicio de Nulidad III-2218/2007, en el que se concede suspensión para el efecto de que las cosas se mantengan en el estado en que actualmente se encuentra, hasta en tanto se dicte la resolución definitiva en dicho juicio, el área calificadora está en espera de dicha resolución para concluir el procedimiento administrativo (…)". ----------

Asimismo, mediante el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/117/2007, de fecha dos de mayo del presente año, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Desarrollo Urbano, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si de conformidad con la zonificación y Normas de Ordenación Particulares el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón para el predio ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines del Pedregal, está permitido el uso de suelo para el establecimiento de un Kinder y/o guardería.-

En relación con lo anterior, con fecha seis de julio del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DPEDU.07/1181, de fecha veintiuno de junio del mismo año, mediante el cual el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó lo siguiente: ----------

"(…) Una vez realizado el estudio y análisis a su petición y con base a la información presentada, se pudo constatar que el predio de referencia se localiza al interior del programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, correspondiéndole la zonificación H2/70 (Habitacional, altura 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre) y asimismo le aplica la Norma Particular para la Colonia Jardines del Pedregal, H 2/70, que a la letra dice: ----------

> "El lote mínimo por vivienda será de 1000 m^2. del área libre, el 60% deberá ser arbolada.
> Para los predios de 2000 m^2 en adelante, en los que se permita la subdivisión, únicamente se podrá construir una vivienda por cada 1000 m^2.
> En los predios escriturados de 700 m^2 a 999 m^2 en donde exista una construcción, se aplicará el Artículo 22 incisos V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
> El estacionamiento con acceso directo de la calle para visitas deberá quedar libre al exterior, con un mínimo de 4 cajones por vivienda.
> La altura máxima al frente será 3 m hasta una distancia de 6m. del frente del terreno, 6 m de altura de los siguientes 6 a 9 m. del frente del terreno y una altura de 9 m para más de 9 m considerados desde el frente del terreno".

Adjunto envió copia de la Tabla de Usos del Suelo de dicho Programa Delegacional en donde se enlistan los usos permitidos por dicha Zonificación [siendo estos Vivienda, Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, Guarderías jardines de niños y escuelas para niños atípicos, así como Garitas y Casetas de vigilancia]. ----------

No omito señalar que la Norma Particular únicamente se refiere a la Normatividad que debe cumplir el uso habitacional en dicha Colonia y en ningún momento distingue a los usos diferentes al habitacional. Asimismo cabe hacer mención que en la citada Colonia el Programa contiene zonificaciones como Centro de Barrio, espacios Abiertos y Equipamiento ( )" ----------

Mediante oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/118/2007, de fecha dos de mayo del presente año, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Administración Urbana, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si para el predio ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se ha emitido algún Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, enviando, en su caso, copia de dicho instrumento. ----------

Al respecto, con fecha veintitrés de julio del año en curso, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número D-96/DRPP/2.0.0/2032/2007, de fecha cinco del mismo mes y año, mediante el cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó lo siguiente: ----------

> "(...) una vez concluida la búsqueda (...) en los archivos de esta Dirección (. se constató que no existen antecedentes de ningún Certificado para el predio en referencia .)". ----------

Por otra parte, con fecha catorce de febrero de dos mil siete, se recibieron en esta Unidad Administrativa tres escritos de misma fecha, mediante los cuales las personas denunciantes en los expedientes PAOT-2007-18-SOT-11, PAOT-2007-19-SOT-12 y PAOT-2007-34-SOT-24, solicitaron a esta Subprocuraduría una prórroga de 20 días para la presentación de pruebas, respecto de los hechos investigados en el presente procedimiento administrativo. --

Al respecto, a través del Acuerdo identificado con el folio PAOT/SOT/734/2007, de fecha veintiséis de febrero del año en curso, esta Unidad Administrativa se pronunció respecto a la solicitud de prorroga realizada por las personas denunciantes, en el sentido de no a lugar a acordar de conformidad con lo solicitado, en virtud de que la figura de la prorroga no se encuentra prevista en la Ley Orgánica de este Organismo Descentralizado, en su Reglamento ni en los ordenamientos que son aplicables de manera supletoria. ----------

Asimismo, mediante escrito de fecha veintiocho de marzo de dos mil siete, presentado ese mismo día ante esta Subprocuraduría, la persona denunciante dentro del expediente PAOT-2007-19-SOT-12 solicitó la expedición de copia certificada de *las visitas de inspección y verificación realizadas* por personal adscrito a esta Entidad. ----------

Al respecto, mediante el Acuerdo PAOTDF/SOT/1172/2007, de fecha dos de abril del año en curso, esta Subprocuraduría ordenó, previa exhibición del pago de los derechos correspondientes ante la Tesorería del Distrito Federal, la expedición de las copias certificadas relativas al Acta Circunstanciada levantada durante la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados. ----------

Con fecha diez de abril de dos mil siete, la persona denunciante dentro del expediente PAOT-2007-152-SOT-75 ingresó a esta Subprocuraduría escrito de misma fecha mediante el cual ofreció como pruebas lo siguiente: *1. La pericial en materia de interpretación de normas* (...); *2. La opinión técnico-jurídica que emita la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal* (...): *3. La opinión técnico-jurídica que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal* (...); 4. *La documental* (...) *consistente en la publicidad con que se promueve el presunto jardín de niños y/o guardería identificado como "Rehilete"* (...) y *5. La documental consistente en las impresiones fotográficas que se adjuntan* (...). ----------

En relación con lo anterior, esta Unidad Administrativa mediante Acuerdo PAOT/SOT/1266/2007, de fecha trece de abril del año en curso, se pronunció respecto de las pruebas ofrecidas por parte de la persona denunciante del expediente PAOT-2007-152-SOT-75, acordando, entre otras consideraciones, tener por presentadas y admitidas las relativas al volante publicitario del Espacio Educativo "Rehilete" y cinco impresiones fotográficas a color en papel bond. ----------

Con fecha catorce de junio del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de misma fecha, mediante el cual la persona denunciante en el expediente PAOT-2007-152-SOT-75 solicitó a esta Unidad Administrativa "(...) copia certificada de la totalidad de las constancias que obran en los expedientes acumulados en los que se actúa (...)"; aunado a lo anterior, con fecha dos de julio del año en curso, se recibió en esta Entidad escrito de fecha veintinueve de junio del mismo año, mediante el cual la persona autorizada para recibir las copias certificadas solicitadas, exhibió y entregó el comprobante de pago de

derechos ante la Tesorería del Distrito Federal, correspondiente a las documentales solicitadas. ----------

En relación con lo anterior, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/1680/2007, de fecha nueve de julio del presente año, esta Subprocuraduría ordenó la expedición de las copias certificadas solicitadas, consistentes en la totalidad de las constancias que, a esa fecha, obren en el expediente PAOT-2007-18-SOT-11 y sus diversos Acumulados PAOT-2007-19-SOT-12, PAOT-2007-32-SOT-22, PAOT-2007-34-SOT-24 y PAOT-2007-152-SOT-75. ----------

Con fecha dos de julio del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de fecha veintinueve de julio del año en curso, mediante el cual la persona denunciante en el expediente PAOT-2007-19-SOT-12 solicitó "(...) la expedición de copia certificada, por duplicado, de la visita de inspección y verificación realizada por personal de esta H. Autoridad al inmueble cuestionado materia del presente expediente de denuncia, exhibiendo, para tales efectos, el respectivo recibo de pago de derechos ante la Tesorería del Distrito Federal (...)".----------

Al respecto, mediante el Acuerdo PAOTDF/SOT/1704/2007, de fecha doce de julio del año en curso, esta Subprocuraduría, entre otras consideraciones, ordenó la expedición de las copias certificadas relativas al Acta Circunstanciada levantada durante la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados. ----------

Finalmente, mediante los oficios identificados con los números PAOTDF/SOT/762/2007, PAOTDF/SOT/763/2007, PAOTDF/SOT/764/2007, PAOTDF/SOT/787/2007 y PAOTDF/SOT/DAIDOT/23/2007, los cuatro primeros de fecha veintisiete de febrero, y el último del dieciséis de abril, todos del año en curso, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos denunciados refieren que en el predio ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines de Pedregal, Código Postal 01900, Delegación Álvaro Obregón, se pretende "(...) *establecer un Kinder y una guardería infantil, violentando con ello las normas vigentes en materia de uso de suelo en la Colonia Jardines del Pedregal contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 24, correspondiente al día 10 de abril de 1997* (...)". ----------

El argumento de las personas denunciantes incide en lo siguiente: ----------

"(...) el establecimiento de un kinder y guardería en el inmueble precitado constituye una flagrante violación al uso de suelo permitido en la Colonia Jardines del Pedregal, toda vez que a dicha Colonia le corresponde, bajo el apartado 4.4.1.1. bajo el rubro "Nomenclatura" de dicho Programa Delegacional, identifica a la literal "H" como habitacional (...) si bien es cierto que en la foja 144 de la publicación del Programa (...) aparece un cuadro que en forma genérica incluye dentro de la zona H (habitacional) el establecimiento de "vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos", también es cierto que dicha inclusión de usos de suelo permitidos, se reitera, tan solo implica una regulación genérica aplicable a diversas colonias de la Delegación Álvaro Obregón, pero con la absoluta exclusión de la Colonia Jardines de Pedregal, ya que esta última se encuentra específicamente regulada por normas de ordenación contenidas en dicho Programa Delegacional que delimitan el uso de suelo específico para cada colonia, siendo el caso que, para Jardines del Pedregal, el multicitado Programa (...) precisa su uso de suelo bajo el apartado identificado como 4.5.3. en el rubro identificado como "Normas de Ordenación Particulares para la Delegación (...) para la Colonia Jardines del Pedregal, la Norma de Ordenación Particular contenida en el (...) únicamente permite a la "vivienda" como uso permitido, excluyendo por completo el uso de suelo para el establecimiento de un Kinder, jardín de niños o guardería (...)". El subrayado es del documento que se transcribe. ----------

Del uso del suelo

El inmueble ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines de Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, predio en el cual se pretende instalar un Kinder y/o guardería, se localiza al interior del poligino de actuación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de julio de 1997, vigente al momento de presentar la denuncia, dicho instrumento establece que al predio en cuestión le corresponde la zonificación H 2/70, es decir, (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 70 % mínimo de área libre), las cuales son zonas en las que predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios permitidos son, entre otros, **guarderías, jardín de niños**, escuelas para niños atípicos, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia (las negritas son nuestras). ----------

Por su parte, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L y 22 fracción I, que los Programas Delegacionales son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal; y las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a su exacta observancia en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

Asimismo, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en cita establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros, la zonificación respectiva, definiendo

ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Ahora bien, de acuerdo con la fracción I del artículo 32 de la Ley en alución, los usos del suelo que se determinan en la zonificación clasificada como suelo urbano, son habitacional; comercial; servicios; industrial; equipamiento e infraestructura; espacios abiertos y áreas verdes, parques y jardines. ----------

De igual forma, la ley Ley en mención establece en su artículo 57, que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas. ----------

Cabe señalar que los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente establecen que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitido, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades. ----------

Por otro lado, las Delegaciones son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, ya que de acuerdo al artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su Delegación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, el día veintiuno de febrero de dos mil siete, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la Visita para el Reconocimento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 34 y 35 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando la existencia de un inmueble de dos niveles, sin haber podido ingresar al mismo, toda vez que la persona con la que se atendió dicha diligencia negó el acceso al lugar. ----------

Por su parte, previa solicitud realizada por esta Subprocuraduría al Director General de Desarrollo Urbano, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, mediante oficio

número DPEDU.07/1181, informó que el predio materia de estudio se localiza al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, correspondiéndole la zonificación H 2/70 (Habitacional, altura 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre). Adjuntando al efecto copia fotostática de la Tabla de Usos del Suelo de dicho Programa Delegacional en donde se listan, entre otros, los usos permitidos por dicha zonificación; por lo que, de la tabla de usos del suelo citada, se encontró que el referido a Guarderías, Jardines de Niños y Escuelas para Niños Atípicos aparece como uso permitido en la zonificación H (Habitacional). ----------

No pasa desapercibido para esta Unidad Administrativa que el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano puntualizó que al predio ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines del Pedregal, le aplica la Norma Particular para la Colonia Jardines del Pedregal, H 2/70, que a la letra dice: ----------

> "El lote mínimo por vivienda será de 1000 m^2 del área libre, el 60% deberá ser arbolada. ----------
> Para los predios de 2000 m^2 en adelante, en los que se permita la subdivisión, únicamente se podrá construir una vivienda por cada 1000 m^2. ----------
> En los predios escriturados de 700 m^2 a 999 m^2 en donde exista una construcción, se aplicará el Artículo 22 incisos V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
> El estacionamiento con acceso directo de la calle para visitas deberá quedar libre al exterior, con un mínimo de 4 cajones por vivienda. ----------
> La altura máxima al frente será 3 m hasta una distancia de 6m. del frente del terreno, 6 m de altura de los siguientes 6 a 9 m. del frente del terreno y una altura de 9 m para más de 9 m considerados desde el frente del terreno". ----------

Enfatizando el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano que "(...) la Norma Particular únicamente se refiere a la Normatividad que debe cumplir el uso habitacional en dicha Colonia y en ningún momento distingue a los usos diferentes al habitacional. Asimismo cabe hacer mención que en la citada Colonia el Programa contiene zonificaciones como Centro de Barrio, espacios Abiertos y Equipamiento (...)". ----------

Aunado a lo anterior, mediante el oficio D-96/DRPP/2.0.0/2032/2007, el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que para el predio relacionado con los hechos denunciados se constató que no existen antecedentes de ningún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades. ----------

Ahora bien, de las probanzas ofrecidas por la persona denunciante del expediente PAOT-2007-152-SOT-75, mediante escrito de fecha diez de abril de dos mil siete, de las cuales esta Subprocuraduría sólo tuvo por presentadas y admitidas las relativas al volante publicitario del Espacio Educativo denominado "Rehilete" y cinco impresiones fotográficas a color en papel bond, esta Unidad Administrativa no encuentra elementos que permitan inferir

y/o deducir que al predio ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se le da un uso de suelo distinto al autorizado por el instrumento rector del ordenamiento territorial de dicha demarcación (léase Programa Delegacional de Desarrollo Urbano). ----------

Así las cosas, del análisis realizado a las constancias que integran el expediente en el que se actúa y considerando los preceptos e instrumentos normativos señalados al inicio de este apartado intitulado "Del Uso de Suelo", principalmente el oficio DPEDU.07/1181, de fecha veintiuno de junio del año en curso, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial cuenta con elementos técnico jurídicos para determinar que la instalación y/o funcionamiento de un Kinder y/o Guardería Infantil en el predio ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, no representa violación al Uso de Suelo establecido para dicho inmueble. ----------

Lo anterior debido a que si bien es cierto al multicitado predio, de acuerdo al instrumento rector del ordenamiento territorial de la Delegación Álvaro Obregón, le aplica la Norma Particular para la Colonia Jardines del Pedregal, H 2/70, cuyo texto quedó trascrito líneas arriba, razón por la cual, en obvio de repeticiones innecesarias y por economía procesal, téngase por transcrita como si a la letra se insertara para referir su contenido en este párrafo, también lo es que, como lo refiere en forma expresa el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Norma Particular en mención *únicamente se refiere a la Normatividad que debe cumplir el uso habitacional en dicha Colonia y en ningún momento distingue a los usos diferentes al habitacional*, como lo pretenden hacer valer las personas denunciantes. ----------

No obstante lo anterior, al inmueble de referencia únicamente se le podrá dar un uso compatible con la zonificación en la que se encuentra, debido a lo cual las clases y/o cursos que se impartan en el lugar deberán estar dirigidos a población con características que concuerden con dicho nivel académico (Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos), razón por la cual, en caso de rebasar las edades de dicho nivel, representaría contravenciones al uso de suelo permitido para el citado inmueble. ----------

Del legal funcionamiento del inmueble denunciado

La Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal establece en su artículo 38 que los Establecimientos Mercantiles cuyas actividades no estén consideradas dentro de los giros que requieren Licencia de Funcionamiento, están obligados a presentar su Aviso de Declaración de Apertura para que se les registre. ----------

En este sentido, el artículo 40 de la citada Ley señala que los Centros de Educación de carácter privado como son las escuelas de educación preescolar, jardín de niños, básica, bachilleratos, escuelas técnicas e Instituciones de Educación Superior, requerirán de la presentación de su Declaración de Apertura para desarrollar sus actividades. Los titulares deberán vigilar que en ningún caso se permita, tolere o provoque la aglomeración de personas o vehículos en las entradas, salidas y en las vialidades por las que se tenga acceso al Centro de Educación que pongan en riesgo la seguridad de los usuarios, peatones y transeúntes o que dificulten el tránsito de personas o vehículos. ----------

Adicionalmente, la Ley de referencia en su artículo 44 menciona que para acreditar que el uso de suelo permite el desarrollo de su actividad, el interesado estará obligado a acompañar al formato de Declaración de Apertura, original o copia certificada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y copia simple para cotejo, de cualquiera de los siguientes documentos:----------

I. Certificación de zonificación para uso específico; o ----------
II. Certificación de zonificación para usos del suelo permitidos; o ----------
III. Certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. ----------
La Delegación, por conducto de la Ventanilla Única, cotejara la copia simple con el original o copia certificada, devolviendo el documento presentado al interesado de manera inmediata. ----------

Por otra parte, cabe señalar, que las Visitas de Verificación son las diligencias o instrumentos mediante las cuales se deberán revisar los datos y documentos respectivos, así como solicitar al visitado, los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y de ser necesario solicitar información adicional, relacionada con la actividad regulada que se realice en el establecimiento y verificar el cumplimiento de la Normatividad aplicable. ----------

En razón de lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, instrumentar acciones de verificación en el inmueble de referencia, con la finalidad de constatar que las actividades que se realizan en el mismo estén permitidas por las Normas de Ordenación y la tabla de usos del suelo contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de esa Demarcación. ----------

Al respecto, el Director General Jurídico y de Gobierno en Álvaro Obregón, mediante el oficio número DAO/DGJG/0935/07, informó que la Coordinación de la Unidad de Verificación, adscrita a esa Unidad Administrativa, realizó la Visita de Verificación número CUV/389/07, el día 11 de abril del año en curso; no obstante, de acuerdo al contenido del Acta levantada durante dicha diligencia, ésta no fue ejecutada debido a que el inmueble motivo de los hechos investigados se encontró cerrado por período vacacional, razón por la cual, no puede determinarse si las actividades realizadas en el lugar corresponden con el uso de kinder y/o jardín de niños. ----------

Posteriormente, mediante el oficio DAO/DGJG/CUV/705/2007, el Coordinador de la Unidad de Verificación, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, informó que el día veinte de abril de dos mil siete, se realizó nueva Visita de Verificación "(...) iniciándose con ésta el procedimiento administrativo de calificación al acta de visita de verificación con número de expediente CUV/446/2007, encontrándose en proceso de dictar la resolución que en derecho proceda; sin embargo y toda vez que fue notificado a esta Autoridad el Juicio de Nulidad III-2218/2007, en el que se concede suspensión para el efecto de que las cosas se mantengan en el estado en que actualmente se encuentra, hasta en tanto se dicte la resolución definitiva en dicho juicio, el área calificadora está en espera de dicha resolución para concluir el procedimiento administrativo (...)". ----------

De lo anterior se desprende que la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón inició Procedimiento Administrativo de Verificación al inmueble ubicado en la Calle de Iglesia número 180, Colonia Jardines del Pedregal, realizando la diligencia correspondiente, sin embargo la Autoridad Delegacional fue notificada del Juicio de Nulidad III-2218/2007, en el que la instancia jurisdiccional concediendo la suspensión para el efecto de que las cosas se mantengan en el estado en que actualmente se encuentran, razón por la cual, no se puede continuar con el procedimiento administrativo, hasta en tanto el Órgano Jurisdiccional no emita la sentencia correspondiente al Juicio de Nulidad promovido. ----------

Sin embargo, esta Subprocuraduría estima que en el tiempo el Propietario, Poseedor y/o Responsable del inmueble de referencia, deberá acreditar el uso de suelo, mediante la tramitación del Certificado de Uso del Suelo, en alguna de sus modalidades, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, puesto que es un requisito necesario para obtener la Declaración de Apertura para el giro de jardín de niños, Kinder y/o Guardería Infantil, que en el caso particular se trata de un centro de educación de carácter privado, para lo cual se requiere de Declaración de Apertura para el desarrollo de sus actividades. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

De la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana, así como por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se desprende que el inmueble relacionado con los hechos denunciados, con domicilio en Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines de Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, el cual se localiza al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, vigente al momento de presentar la denuncia, le corresponde la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 70% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para Jardín de Niños está permitido de acuerdo a la tabla de usos del suelo que forma parte del referido Programa Delegacional, motivo por el cual no existe violación al uso de suelo para dicha zonificación. –

No obstante lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón deberá vigilar el cumplimiento del uso del suelo permitido para la zonificación H 2/70, razón por la cual la población que asista a las clases y/o cursos en el kinder y/o jardín de niños de referencia, deberá corresponder con la edad compatible con dicho nivel académico. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- De las constancias que obran en los expedientes en los que se actúa, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la instalación y/o funcionamiento de un Kinder y/o Guardería Infantil en el predio ubicado en la Calle Iglesia número 180, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, no representa violación al Uso de Suelo establecido para dicho inmueble en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa Demarcación Territorial. ----------

SEGUNDO.- La Autoridad Delegacional instrumento las acciones de verificación en el multicitado predio, no obstante, de acuerdo al contenido del oficio DAO/DGJG/CUV/705, se interpuso Juicio de Nulidad III-2218/2007 ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, razón por la cual, esta Subprocuraduría considera que se debe esperar el fallo del Órgano Jurisdiccional para, en su caso, continuar con el procedimiento administrativo incoado. ----------

TERCERO.- 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. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por sextuplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p. **Mtra. Diana Ponce Nava.-** Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

JJSV/LAML/JELN*