Expediente: PAOT-2023-1437-SOT-434

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 MAR 2024 . ----------

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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2023-1437-SOT-434, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de marzo de 2023, 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 construcción (ampliación), por las actividades de una escuela de música y gimnasio, que se realizan en Avenida Colonia del Valle número 601, colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2023. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y las solicitudes de información 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, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos 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).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez,** al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la totalidad del terreno). ----------

Asimismo, le aplica la zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Diagonal San Antonio – **Av. Colonia del Valle,** en el tramo O"- L de: Eje 5 Sur Eugenia a: Plaza Mariscal Sucre, **donde los usos de suelo para academias de música y gimnasios se encuentran permitidos en planta baja**. ----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de junio de 2023 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de 3 niveles, sin advertir letrero alguno que refiera razón social de algún establecimiento o información respecto a actividades mercantiles. ----------

En la citada diligencia, se notificó el oficio dirigido al administrador, encargado, propietario y/o poseedor del predio objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 15 de junio de 2023, una persona que se ostentó como representante legal de "THE CONTEMPORARY MUSIC SCHOOL, A.C.", manifestó entre otros hechos que *"(...) mi representada es una escuela de música con más de diez años de trabajo y experiencia. En esta ubicación, AV.COLONIA DEL VALLE 601, ya tenemos tres años, sin embargo con motivo de pandemia de 2020 fue hasta 2021 que pudimos iniciar operaciones, (...) en el establecimiento mercantil* ***no existe un gimnasio.*** (...)"; asimismo, aportó copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 66082-151GARO21D, de fecha 08 de noviembre de 2021, que certifica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la totalidad de terreno). Adicionalmente, certifica la aplicación de la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Diagonal San Antonio – **Av. Colonia del Valle,** en el tramo O"-L de: Eje 5 Sur Eugenia a: Plaza Mariscal Sucre, que le concede la zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno). ----------

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio BJAVAP2021-11-0900334633, con clave del establecimiento BJ2021-11-09AVBA00334633, de fecha 09 de noviembre de 2021, para el establecimiento denominado "The Contemporary Music School" con giro mercantil escuelas privadas- escuela de música, con una superficie de 336 m². ----------

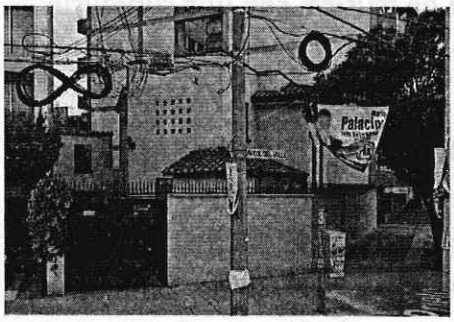
Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio objeto de denuncia expidió Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, en el que se acredite el uso de suelo para escuela de música y/o gimnasio. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio en comento no localizó antecedente de certificado alguno. ----------

Ahora bien, con el fin de corroborar el Certificado aportado por el particular, se giró un nuevo oficio a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la SEDUVI, a efecto de que informara si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 66082-151GARO21D, de fecha 08 de noviembre de 2021. En respuesta, la Dirección de Geomática adscrita a esa Dirección General, remitió copia simple del Certificado referido. ----------

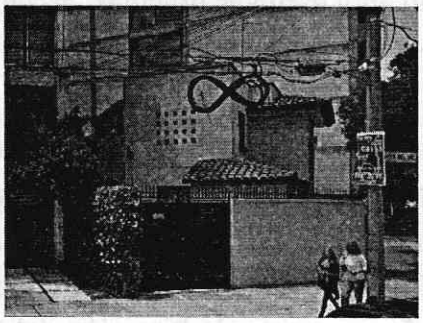
Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el inmueble investigado cuenta con Aviso o Permiso tramitado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). En respuesta, la Subdirección Jurídica adscrita a la Dirección General en comento, informó que localizó el Aviso de Bajo Impacto con clave única del establecimiento BJ2011-11-09AVBA00334633, de fecha 09 de junio

de 2021, con giro de escuela privada/escuela de música denominada "THE CONTEMPORARY MUSIC SCHOOL". ----------

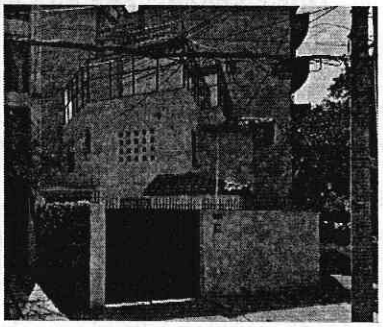
Por otro lado, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que **desde junio de 2009 hasta julio 2011,** el inmueble era de dos niveles, sin letrero que indique el funcionamiento de algún establecimiento mercantil; posteriormente, en **febrero de 2015,** se advierte que en el inmueble se realizó la ampliación de un tercer nivel; características que se conservan hasta **junio de 2023,** tal y como fue corroborado en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, constatando además que el inmueble continúa sin letrero con alguna denominación o razón social en la fachada; y como se advierte en las siguientes imágenes: ----------



Junio 2009

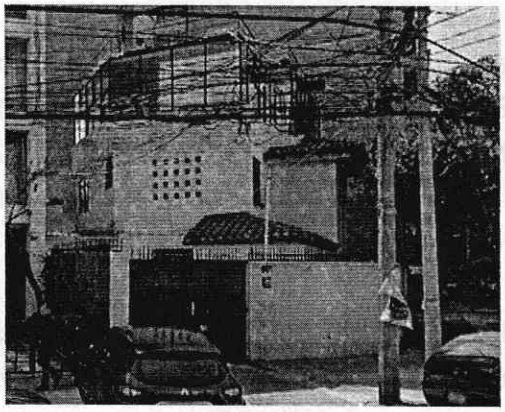


Julio 2011

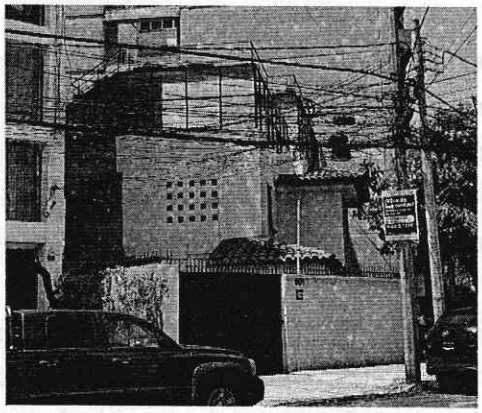


Febrero 2015

Fuente: Google Maps



Enero 2023

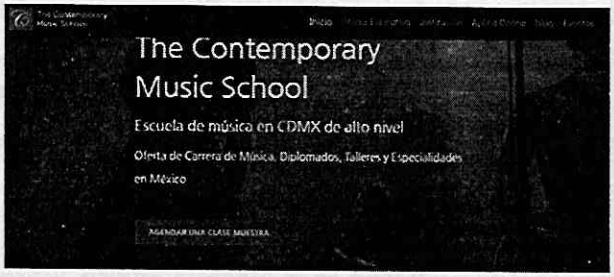


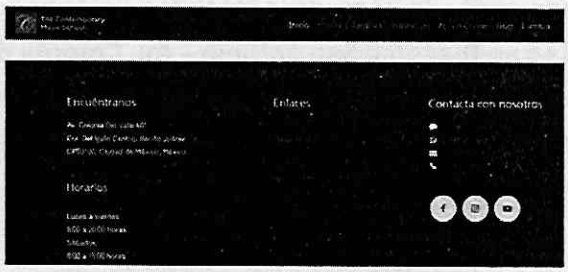
Junio 2023

Fuente: Google Maps

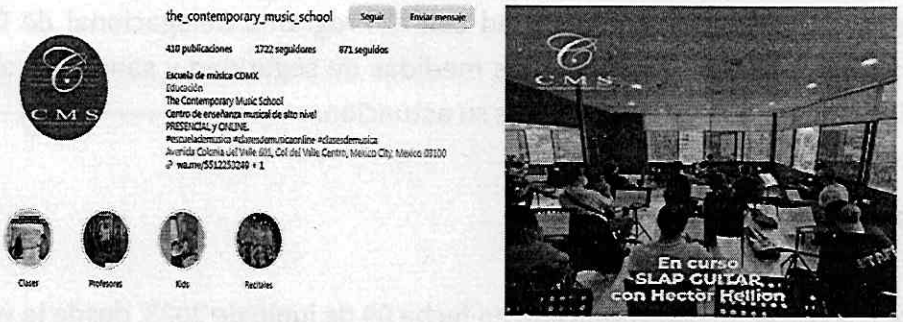
Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

Adicionalmente, en fecha 22 de marzo de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta vía internet con la herramienta de Google Maps, en la que se advierte que en el domicilio objeto de investigación se ubica una escuela de arte denominada "The Contemporary Music School". Además, mediante acta circunstanciada de fecha 20 de febrero de 2024, se hizo constar que se localizaron las páginas web https://www.instagram.com/the_contemporary_music_school/?hl=es-la y https://tcms.com.mx/, en las que se advierte que las actividades de la escuela de música se llevan a cabo en la totalidad del inmueble; tal y como se observa en las siguientes imágenes: ----------





Fuente: https://tcms.com.mx/



Fuente: https://www.instagram.com/the_contemporary_music_school/?hl=es-la/

Ahora bien, es importante reiterar que, de acuerdo con la zonificación aplicable (HC/4/20) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, **el uso de suelo para academia de música está permitido únicamente en planta baja;** no obstante, la escuela de música objeto de denuncia opera en la totalidad del inmueble, tal y como se advierte en la consulta a las páginas web mediante las cuales se promocionan sus actividades. ----------

Adicionalmente en fechas 20 de febrero y 26 de marzo de 2024, se realizaron nuevamente las consultas a las páginas web del establecimiento en las aplicaciones de Instagram y Facebook, y se advierte que dichas actividades continúan ejecutándose en el predio objeto de investigación. -------

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Av. Colonia del Valle número 601, colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la totalidad del terreno). Asimismo, le aplica la zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Diagonal San Antonio – **Av. Colonia del Valle,** en el tramo O"- L de: Eje 5 Sur Eugenia a: Plaza Mariscal Sucre, **donde el uso de suelo para academias de música se encuentra permitido en planta baja**. No obstante, las actividades de la escuela de música se llevan a cabo en la totalidad del inmueble, en contravención con lo establecido en el citado Programa Delegacional. ----------

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a fin de corroborar que las actividades de la escuela de música se realicen únicamente en la planta baja del inmueble objeto de investigación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. ----------

2. En materia de construcción (ampliación).

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de junio de 2023, desde la vía pública no se constataron actividades constructivas ni trabajadores de la obra en el inmueble motivo de denuncia. ----------

Adicionalmente, en el escrito aportado por la persona que se ostentó como representante legal de "THE CONTEMPORARY MUSIC SCHOOL, A.C.", manifestó que "(...) ***no existió o está en proceso alguna ampliación a la obra*** *que arrendamos* (...)". ----------

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el inmueble objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó antecedente de manifestación de construcción. ----------

Asimismo, como se describió en el análisis multitemporal citado en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)", se advierte que **desde febrero de 2015**, en el inmueble investigado se ejecutó la ampliación del tercer nivel, características que se han mantenido, tal y como se constató en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa. ---------

De lo antes expuesto, se concluye que no se constataron trabajos de construcción en el predio ubicado en Av. Colonia del Valle número 601, colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez. -------

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. Al predio ubicado en Av. Colonia del Valle número 601, colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la totalidad del terreno). ----------

   Asimismo, le aplica la zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Diagonal San Antonio – **Av. Colonia del Valle,** en el tramo O"- L de: Eje 5 Sur Eugenia a: Plaza Mariscal Sucre, donde **el uso de suelo para academias de música se encuentra permitido en planta baja.** ----------

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 66082-151GARO21D, que acredita las zonificaciones referidas. ----------

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de 3 niveles, sin constatar actividades de escuela de música o gimnasio, ni letrero con información de algún establecimiento mercantil, tampoco se constataron trabajos constructivos. ----------

3. Derivado de una consulta de página web realizada por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que las actividades de la escuela de música se realizan en la totalidad del inmueble motivo de denuncia, en contravención con lo establecido en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, toda vez que el uso de suelo para academia de música únicamente está permitido en la planta baja. ----------

4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a fin de corroborar que las actividades de la escuela de música se realicen únicamente en la planta baja del inmueble objeto de investigación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría 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: ----------

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

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como 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. -----

JANC/ACH/MAZA

