



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-633-SOT-213

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 SEP 2015**.

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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-633-SOT-213, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución (...) *Contravención al uso del suelo por la operación de una estancia infantil "Acis" (...) opera de lunes a viernes de 8:00 de la mañana a 8:00 de la noche (...) se presume que no cuenta con las autorizaciones correspondientes, aunado a que el suelo de suelo de la colonia es H/2/40/MB (...) no cuentan con salidas de emergencia(...)*; en el predio ubicado en Avenida Circunvalación, número 43, colonia Atlántida, Delegación Coyoacán. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil por las actividades de una guardería, en el predio ubicado en Avenida Circunvalación, número 43, colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral **QUINTO** del acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en la que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de febrero de 2015: -----

(...) se observa un inmueble (...) y en su fachada se puede leer GUARDERIA ACIS PREESCOLAR NÚMERO DE ACUERDO 09090011 20-ENE.09, INSCRIPCIONES ABIERTAS TODO EL AÑO TEL 5336-0661, Anders Celsius Institute, S.C. ACIS Experiencia e innovación en educación, AV. CIRCUNVALACION No. 43, Horario de 7:00 a 20:00 horas, INCORPORADO EN





Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-633-SOT-213

LA SEP también se observan sujetas lonas plásticas con la misma información antes descrita, en este momento toco para comentarles de mi presencia, siendo atendida por (...) quien dice ser Directora Técnica, quien me permite el acceso al inmueble donde se observan varios cuartos distribuidos con mesas, sillas, anaqueles, pizarrones, juguetes y libros, (...) [manifiesta] que la Guardería y Jardín de niños empezó a laborar desde el 2005 y que cuenta con las doc. necesarias de su apertura y Uso de Suelo otorgado por SEDUVI con número de folio PRPA5197508 y de fecha 19-08-2008, me indica que su horario es 7:00 a 14:00 horas de lunes a viernes y que en cuanto soliciten dicha documentación está dispuesta a presentarla en donde se le indique (...). —

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de junio de 2015:-----

(...) se observa un inmueble de un nivel, el cual cuenta con anuncios que a la letra dicen: "Inscripciones abiertas todo el año, Tel 5336-0661, Guardería Preescolar ACIS, No. de acuerdo 0909001 20-ENE-09". Fuimos atendidas por la C Rosa María Palencia, quien se ostenta como directora del plantel, y manifiesta contar con todos los permisos, pues se encuentra funcionando desde el año 2009, los cuales presentara ante esta Procuraduría (...).-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sito: (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>) De la consulta realizada se constató que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB la que indique el programa); donde **el uso de suelo para servicios de educación preescolar y cuidado de menores no se encuentra permitido**. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1580-2015, de fecha 31 de marzo de 2015) Antecedentes de certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades, e informar, si el uso de suelo para servicios de guardería y educación preescolar se encuentra permitido en el predio de referencia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/10523/2015, de fecha 05 de mayo de 2015, informó que se localizaron 6 solicitudes de Certificados de Zonificación de Uso de Suelo, en sus diferentes modalidades; además, el uso de suelo "guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles)" se encuentra PROHIBIDO en la zonificación que aplica al predio de interés. -----

A la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán (of PAOT-05-300/300-2262-2015, de fecha 21 de mayo de 2015) Antecedentes documentales de establecimientos mercantiles que se hayan instalado en el predio objeto de investigación: Declaración de apertura, Licencia de





Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-633-SOT-213

funcionamiento, y/o aviso antes el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimiento Mercantiles (SIAPEM), certificado de uso de suelo e instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles y protección civil. Sin respuesta.-----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of PAOT-05-300/300-1577-2015, de fecha 31 de marzo de 2015). Visita de Verificación Administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). Sin respuesta.-----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-0292-2015, de fecha 01 de abril de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; dicho oficio se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS 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, y 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal.** -----

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.** -----





Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-633-SOT-213

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

En ese sentido, el artículo 125 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal, dispone que dentro de la clasificación de los Certificados, se encuentra el **certificado de zonificación para uso del suelo específico**, que es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que disponen los **Programas vigentes** en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. -----

El mismo artículo, en su fracción IV, dispone que el **Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos** es el documento que tiene por objeto **reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua**, tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente** y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos. -----

Por cuanto hace al **establecimiento mercantil**, el artículo 2 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal define al **establecimiento mercantil** como el 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. --

La fracción XV del artículo 2 de la Ley en comento, prevé la definición de **Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo**. Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral. -----

Adicionalmente, la fracción XXII del citado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel 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 la Ley. -----

Se entiende por Giro de Bajo Impacto, de conformidad con el artículo 2 fracción XIV de la Ley enunciada, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa,





Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-633-SOT-213

arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y vecinal. _____

Aunado a lo anterior, la fracción VIII del Artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideren de **Bajo Impacto** a los establecimientos no comprendidos en el Título VI de esta Ley, en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. _____

El artículo 38 de la Ley de referencia, dispone que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar **el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles**, proporcionando la información señalada en el propio artículo. Asimismo, el artículo 39 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**. _____

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Avenida Circunvalación, número 43, colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, conforme al Programa Delegacional de desarrollo urbano de la Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/20/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB, la que indique la zonificación del programa), en donde los usos del suelo para servicios de educación preescolar y cuidado de menores **se encuentra PROHIBIDO**. _____

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble objeto de denuncia funciona como guardería y preescolar. _____

En virtud de lo anterior, de las pruebas aportadas por el representante legal del establecimiento en cuestión, así como la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, consta el **Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico** folio PRPA5197508, expedido en fecha 25 de agosto de 2008, el cual certifica que, **de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, de fecha 17 de febrero de 1997, el uso de suelo para guardería y jardín de niños aparece permitido**. _____

Es de señalar que durante la vigencia de dicho Certificado, se publicó el 10 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el Programa Delegacional para Coyoacán, el cual modificó los usos de suelo permitidos en la zonificación del predio objeto de investigación, por lo que a partir de la fecha de publicación de dicho Programa, se debió obtener una nueva certificación para ese predio, tal y como lo prevé el artículo 125 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: —

"(...) Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en:





Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-633-SOT-213

I. Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, (...)

II. Certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, (...);

III. Certificado de zonificación para uso del suelo específico, (...);

IV. Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, (...).

(...) Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor (...)"

Por lo anterior, se concluye que el **Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico** folio PRPA517508, expedido el 25 de agosto de 2015 para el predio objeto de investigación, **no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo**, pues el propietario debió tramitar un **Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos** a la entrada en vigor de dicho Programa Delegacional, en el que para ese domicilio el uso de suelo para guarderías, jardines de niños, escuela para niños atípicos y centros de desarrollo infantil se encuentra PROHIBIDO . -----

Así las cosas, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), y en su caso imponer las medidas cautelares correspondientes e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Por otra parte, el particular presentó ante esta autoridad el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio 968, de fecha 14 de octubre de 2008, y el oficio DGJG/DG/PIA/4916/09, VU/231/09, de fecha 15 de diciembre de 2009, a través del cual la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán aprobó el Programa Interno de Protección Civil para la Guardería *Anders Celsius Institute, S.C.*, así como solicitud de revalidación del mismo, presentada en fecha 29 de junio de 2015. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán verificar que la información proporcionada por el particular para la renovación del Programa Interno de Protección Civil, se apegue a las disposiciones establecidas por la Ley del Sistema de Protección Civil para el Distrito Federal y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Resultado de la Investigación





Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-633-SOT-213

1. Al predio ubicado en calle Circunvalación, número 43, colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB, la que indique la zonificación del programa), en donde el **uso de suelo para "servicios de educación preescolar y cuidado de menores"**, se encuentra **prohibido**.-----
2. La Guardería "Anders Celsius Institute, S.C.", cuenta con **certificado de zonificación para usos del suelo específico, folio PRPA5197508, expedido en fecha 25 de agosto de 2008**, el cual certifica que, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, de fecha 17 de febrero de 1997, el uso de suelo para guardería y jardín de niños aparece permitido; sin embargo, **no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo para guardería**, pues debió tramitar un **Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010.-----
3. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), y en su caso imponer las medidas cautelares correspondientes e **informar a esta Entidad el resultado de su actuación**.-----
4. El establecimiento objeto de investigación cuenta con Aviso de Declaración de Apertura, folio 968, de fecha 14 de octubre de 2008, presentado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos para Establecimientos Mercantiles.-----
5. El representante legal de la Guardería "Anders Celsius Institute, S.C.", en fecha 29 de junio de 2015, ingresó en la Dirección de Protección Civil de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación de Coyoacán, la solicitud de revalidación del el Programa Interno de Protección Civil, aprobado mediante oficio DGJG/DG/PIA/4916/09, VU/231/09, de fecha 15 de diciembre de 2009.-----
6. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán verificar que la información proporcionada por el particular para la renovación del Programa Interno de Protección Civil, se apegue a las disposiciones establecidas por la Ley del Sistema de Protección Civil para el Distrito Federal, previa autorización por parte de esa Dirección y enviar esta Entidad 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.-----





Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-633-SOT-213

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

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -

