Expediente: PAOT-2008-792-SOT-429

No. Folio: PAOT-05-300/300-603-2009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a dieciocho de febrero de dos mil nueve. ----------

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, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, en apego al artículo Cuarto Transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008; 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-792-SOT-429, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha ocho de julio de dos mil ocho, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de la misma fecha, mediante el cual denunció que "(...) el Jardín de niños y Centro de Docencia Montessori ubicado en calle del (sic) **Nubes Norte 141** de la colonia (sic) Jardines del Pedregal (...) además de no contar con los espacios debidos de estacionamiento en el interior, es un Taller Montessori denominación que equivale a educación primaria, (...) no está en condiciones de operar legalmente, pues como Jardín de Niños aún cuando en la tabla de Uso Habitacional aparece como permitido, no cuenta con las instalaciones definidas en la Norma Complementaria del Reglamento de Construcciones para el DF (...) y del espacio exigido par la fluidez de tránsito en el interior del predio. No cuenta en el interior con un estacionamiento por cada 40 mts^2 (sic) de construcción. Además (...) es un Taller Montessori, equivale a educación Primaria y en la Tabla de Uso de Suelo Habitacional que tiene esta Colonia, no aparece la escuela de nivel básico primaria como Uso permitido (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT/300-2625-2008, de fecha diecisiete de julio de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2008-792-SOT-429; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el cuatro de agosto de dos mil ocho, mediante cédula. ----------

Esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT/300.2-615-2008, de fecha dieciocho de julio de dos mil ocho, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Representante Legal del inmueble con

domicilio en Calle Nubes número 141, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, en el que se le hace de conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, mencionándose las obligaciones que debe cumplir respecto a posibles incumplimientos al uso de suelo y a la Norma Técnica Complementaria del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, relacionada con los cajones de estacionamiento en el predio de referencia, a efecto de que manifieste y presente las pruebas que a su Derecho corresponda, notificándole al C. Francisco Torres, quien únicamente señaló ser el vigilante del inmueble. En la misma diligencia, se presentó en el lugar el C. Eduardo Camarena Bonilla, persona que comentó rentaba el inmueble para utilizarlo como kinder y/o jardín de niños, mencionando que no daría respuesta a lo solicitado en el oficio de referencia, puesto que dejaría de llevar a cabo dicha actividad en el inmueble relacionado con los hechos denunciados. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300-2625-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de los hechos denunciados, los días cuatro y once de agosto de dos mil ocho, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha cuatro de agosto de dos mil ocho: ----------

> "(...) se observa un inmueble de dos niveles que se encuentra en un predio con dimensiones aproximadas de 20 metros de frente por 70 metros de fondo, el cual se encuentra en la esquina que forman la Calle de Nubes y De la Luz. En la fachada que colinda con la Calle de Nubes se observan dos letreros que tiene la leyenda 'MINIKIDS-Montessori' (...) solicitamos la presencia del Propietario, Poseedor y/o Responsable de dicho inmueble, atendiendo la presente diligencia una persona que se identifica únicamente como el vigilante, quien señala que no está autorizado para recibir el oficio número PAOT/300.2-615-2008 a través del cual se hace de conocimiento del Propietario, Poseedor y/o Representante Legal la presente denuncia; en razón de lo anterior procedemos a dejar citatorio para que el día 11 de agosto de 2008 a las 14:00 horas la persona señalada espere al personal actuante en la presente diligencia (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha once de agosto de dos mil ocho: ----------

> "(...) con motivo del citatorio que se dejó en el inmueble de referencia, atiende la presente diligencia el C. Eduardo Camarena Bonilla, quien comenta que él rentaba el inmueble para utilizarlo como kinder; sin embargo, también señala que dichas actividades ya no se llevarán a cabo en el lugar. Asimismo, tal como se señaló en el reconocimiento de hechos llevado a cabo el día 4 de agosto del presente año, y con motivo de que no se tiene acceso al inmueble de

> referencia, no puede constatarse la existencia de cajones de estacionamiento requeridos para llevar a cabo la actividad denunciada (...)". ----------

Con motivo de lo anterior, mediante el oficio número PAOTDF/300-3228-2008, de fecha quince de agosto de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, información respecto al legal funcionamiento de las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Nubes número 141, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, así como del cumplimiento del número de cajones de estacionamiento requeridos para las actividades de kinder o jardín de niños en dicho inmueble; solicitando en caso de no contar con la documentación respectiva las acciones de verificación correspondientes. ----------

Al respecto, mediante el oficio número DAO/DGJG/DGOB/4677/2008 de fecha veintidós de septiembre de dos mil ocho, el Director de Gobierno adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, informó a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial que "(...) con fecha 14 de diciembre de 2006, fue ingresado vía Internet el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, Folio 641 a nombre de la razón social CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL DEL PEDREGAL, S.C., con el giro de Guardería y Jardín de Niños con Talleres (...)". ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300-2625-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un tercer Reconocimiento de los hechos denunciados, el día dieciséis de febrero de dos mil nueve, levantando el acta circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...) Solicitamos la presencia del propietario, poseedor y/o representante legal, atendiendo dicha diligencia una persona que no se identifica, pero que se ostenta como un empleado del lugar, quien menciona que el inmueble actualmente es rentado por otras personas y lo utilizan como casa habitación, sin llevarse a cabo la actividad de kinder o jardín de niños. Desde el exterior del inmueble citado, a diferencia del reconocimiento de hechos realizado el cuatro de agosto de dos mil ocho, no se observan anuncios publicitarios que se relacionen con el uso de kinder o jardín de niños; asimismo, desde el acceso de dicho inmueble no se observan actividades relacionadas con las actividades de referencia, personal o población estudiantil (...)".----------

Mediante el oficio número PAOTDF/300.2-697-2008, de fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del uso de suelo

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón establece que al inmueble con domicilio en Calle Nubes 141, Colonia Jardines del Pedregal de esta Ciudad, le corresponde la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 70% de superficie libre), zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios son guarderías, **jardín de niños**, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia; en donde el uso de suelo para primarias aparece prohibido. ----------

Por otra parte, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7º fracción XLIX y 22 fracción I, que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y 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. ----------

En el mismo sentido, es facultad de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de acuerdo al artículo 88 de la citada Ley y 49 fracción XVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 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. ----------

Asimismo, las Delegaciones Políticas 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 citada Ley, 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, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados los días cuatro y once de agosto de dos mil ocho, así como dieciséis de febrero del presente año, de los cuales se levantaron las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran 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 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, en el inmueble denunciado con domicilio en

Calle Nubes 141, Colonia Jardines del Pedregal de esta Ciudad, sin tener acceso a dicho lugar. Sin embargo desde el exterior se constató la existencia de mantas publicitarias relacionadas con las actividades de kinder y/o jardín de niños. ----------

Cabe señalar, que el C. Eduardo Camarena Bonilla, atendió la diligencia realizada en fecha once de agosto de dos mil ocho, quien manifestó que él rentaba el inmueble de referencia para las actividades relacionadas con jardín de niños, señalando también que dejaría de llevar a cabo dicha actividad, razón por la cual no aportaría documentación alguna relacionada con la denuncia presentada en esta Entidad. ----------

De lo descrito en el presente apartado, se desprende que el uso de suelo para llevar a cabo las actividades relacionadas con jardín de niños están permitidas en el inmueble con domicilio en Calle Nubes 141, Colonia Jardines del Pedregal de esta Ciudad, de acuerdo con lo establecido en la carta de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, razón por la cual no se encontraron contravenciones en este sentido. ----------

Del legal funcionamiento del establecimiento denunciado

La entonces vigente Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles para el Distrito Federal, aplicable al caso que se estudia, establecía 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 establecía 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. Adicionalmente, la Ley de referencia, menciona en su artículo 44 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, de 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, cotejará 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 los instrumentos mediante los 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, información relacionada con el legal funcionamiento del establecimiento ubicado en Calle Nubes 141, Colonia Jardines del Pedregal de esta Ciudad; informando el Director de Gobierno adscrito a la citada Dirección General mediante el oficio número DAO/DGJG/DGOB/4677/2008, que en fecha catorce de diciembre de dos mil seis, se ingresó vía Internet el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 641, con razón social "CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL DEL PEDREGAL, S.C.", para el giro de Guardería y Jardín de Niños con Talleres. ----------

De lo descrito en el presente apartado se desprende que el establecimiento mercantil ubicado en Calle Nubes 141, Colonia Jardines del Pedregal de esta Ciudad, contaba con el Aviso de Declaración de Apertura respectivo, ajustándose a uno de los supuestos señalados en la entonces vigente Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles para el Distrito Federal, razón por la cual no se identificaron contravenciones al respecto. ----------

De los cajones de estacionamiento

Las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señalan en su numeral 1.2.1 la cantidad de cajones que requiere una edificación, la cual estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En el mismo sentido, en la tabla 1.1 del referido apartado se señala que para el caso de Educación Elemental, como es el caso de jardín de niños, se requiere 1 cajón por cada 40 m^2 construidos. -

En el mismo sentido, el numeral 1.2.2.1 de las citadas Normas Técnicas Complementarias, menciona que se deberán dejar pasillos en los estacionamientos para la circulación de los vehículos de conformidad con la siguiente tabla: ----------

ÁNGULO DEL CAJÓN	AUTOS GRANDES (ancho en metros)	AUTOS CHICOS (ancho en metros)
30°	3.00	2.70
45°	3.30	3.00
60°	5.00	4.00
90°	6.00	5.00
90°	6.50 (en los dos sentidos)	5.50 (en los dos sentidos)

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados los días cuatro y once de agosto de dos mil ocho, así como dieciséis de febrero del presente año, de los cuales se levantaron las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran 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 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, en el inmueble denunciado con domicilio en Calle Nubes 141, Colonia Jardines del Pedregal de esta Ciudad, sin tener acceso a dicho lugar, razón por la cual no se cuentan con elementos para determinar si el establecimiento motivo de la presente investigación, cuenta con el número de cajones de estacionamiento requeridos, así como con las características establecidos por la normatividad señalada líneas arriba. ----------

No obstante lo anterior, en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, el dieciséis de febrero del presente año, se solicitó la presencia del propietario, poseedor y/o representante legal, atendiendo dicha diligencia una persona que se ostentó como un empleado del lugar, señalando que actualmente el inmueble era rentado como casa habitación; sin constatar desde el acceso a dicho inmueble alguna actividad relacionada con el uso de suelo para kinder y/o jardín de niños. ----------

Con motivo de lo descrito en el párrafo precedente, se desprende que en el inmueble ubicado en Calle Nubes 141, Colonia Jardines del Pedregal de esta Ciudad, las actividades relacionadas con el uso de suelo para kinder y/o jardín de niños dejaron de llevarse a cabo, razón por la cual no existen contravenciones a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en lo referente al número de cajones de estacionamiento y las características con las que deben contar los mismos, ya que actualmente tiene el uso de casa habitación. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

El uso de suelo relacionado con kinder y/o jardín de niños, se encuentra permitido en la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 70% de superficie libre), de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, misma que corresponde al domicilio ubicado en Calle Nubes 141, Colonia Jardines del Pedregal de esta Ciudad, razón por la cual no se identificaron contravenciones en este sentido. ----------

En lo referente al legal funcionamiento del establecimiento de referencia, de acuerdo con lo informado por el Director de Gobierno adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, se tramitó el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 641 para giro de guardería y jardín de niños con talleres, dando cumplimiento a la entonces vigente Ley para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantiles para el Distrito Federal. ----------

Por otra parte, en lo referente al cumplimiento de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respecto al número de cajones de estacionamiento y las características que deben tener los mismos, no se tuvo acceso al lugar relacionado con los hechos denunciados, por lo que no se cuentan con elementos para determinar el cumplimiento de este aspecto; no obstante lo anterior, en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa el dieciséis de febrero del presente año, se constató que en el lugar de referencia ya no se llevaban a cabo las actividades relacionadas con kinder y/o jardín de niños, razón por la cual al dejar de existir las mismas, no existen contravenciones en este aspecto. ----------

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

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

Así lo proveyó y firma por duplicado 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.

JJGV/LAML/JELN