



Expediente: PAOT-2019-837-SOT-356

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 OCT 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-837-SOT-356, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de marzo de 2019, 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), ambiental (ruido) y obstrucción a la vía pública derivado del funcionamiento de una escuela en el inmueble ubicado en Calle Amacuzac número 220, Colonia Hermosillo, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de marzo de 2019.

Para dar seguimiento a la denuncia ciudadana, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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

La presente investigación se refiere a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido) y obstrucción a la vía pública; no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

Por lo que en el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso del suelo), establecimiento mercantil, ambiental (ruido) y obstrucción a la vía pública, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



Expediente: PAOT-2019-837-SOT-356

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México establece en su artículo primero que sus disposiciones son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México.

En este sentido, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley.

Al respecto, el artículo 48 de la Ley en cita 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 de la Ciudad de México, 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.

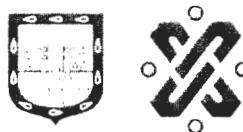
Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares, por lo que de conformidad con el artículo 43 de la citada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo.

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano.

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010 al predio ubicado en Calle Amacuzac número 220, Colonia Hermosillo, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) donde de



Expediente: PAOT-2019-837-SOT-356

conformidad con la Tabla de Usos del Suelo, el uso de suelo para escuelas primarias y secundarias se encuentra **PROHIBIDO**.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, con giro de escuela denominada "Colegio Amsterdam".

A efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio PAOT-05-300/300-002111-2019, dirigido al encargado, poseedor y/o propietario del inmueble ubicado Calle Amacuzac número 220, Colonia Hermosillo, Alcaldía Coyoacán.

Al respecto, quien se ostentó como Representante Legal de la responsable de los hechos investigados, mediante escrito recibido en esta Institución en fecha 28 de marzo de 2019, aporto las siguientes documentales:

1. Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94 de fecha 28 de febrero de 1994, emitido por la Subdirección de Planificación de la entonces Delegación Coyoacán, con la cual el presunto responsable pretende acreditar derechos adquiridos para un uso de escuela en una superficie de 742.31 m².
2. Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles folio COAVREG2018-01-1500230399 de fecha 13 de enero de 2018.

A efecto de corroborar la existencia y debida emisión de dicho instrumento, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, entonces competente para la expedición de Constancia de Uso de Suelo, informar si en sus archivos obraba la Constancia en comento, en su caso remitiera copia certificada de la misma, quien remitió la copia referida.

Respecto de los derechos adquiridos que pretende hacer valer el propietario del establecimiento, es importante referir que existen inconsistencias en los mismos, ya que de información proporcionada por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, de la cual se advierte que hasta el cuarto bimestre del año 2018, el inmueble ubicado en el predio investigado ha tributado con uso habitacional, cambiando en ese mismo año a uso cultural.

En este sentido, del análisis realizado a las citadas documentales, existe convicción de que el establecimiento denunciado no cuenta con los derechos adquiridos, como el propietario pretende acreditar con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94 de fecha 28 de febrero de 1994.

Así como, la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio Z-267/94 de fecha 28 de febrero de 1994, fue emitida con error, por lo que procede en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México iniciar las acciones tendientes a declarar la nulidad de la citada documental.

Por otra parte, y no obstante de que fue emitido con error, la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio Z-267/94 de fecha 28 de febrero de 1994, suponiendo sin conceder que el solicitante hubiera acreditado derechos adquiridos respecto del **uso de suelo para escuela**, es decir, que el uso de suelo solicitado fuera anterior a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de junio de 1987, la **Constancia citada carece de vigencia, en términos de lo dispuesto por el artículo 41 del Reglamento de Zonificaciones para la Ciudad de México**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de abril de 1982, que establece:

"(...) La constancia de zonificación se requerirá cuando en los Programas o declaratorias, **un uso** o destino se encuentra asignado o permitido. Tendrá vigencia de un año y se expedirá



Expediente: PAOT-2019-837-SOT-356

por el Registro del Programa Director o por la Delegación correspondiente; en este último caso, se otorgará simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial a que se refiere el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (...)".

Lo anterior es así, toda vez que del artículo invocado se desprende la regulación de dos circunstancias; la primera referente a la restricción de la emisión de constancias de zonificación, la cual única y limitadamente podrá ser para un uso permitido, de acuerdo a los programas o declaratorias vigentes; y la segunda, respecto de la vigencia de un año de las constancias mismas.

La anterior circunstancia también se desprende de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio Z-267/94, donde indica que la vigencia "(...) está sujeta a lo dispuesto por el artículo 41 del Reglamento de Zonificaciones para la Ciudad de México, el cual no produce efectos plenos dado que se acredító que el Uso del Suelo para escuela es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa, y mantenerse vigente a la fecha en el mismo domicilio (...) convalidándose derechos legítimamente adquiridos (...)".

En este sentido, la Solicitud carece de vigencia en términos del artículo 41 del Reglamento de Zonificaciones para el Distrito Federal, ordenamiento bajo el cual fue emitido, siendo su vigencia de un año, la cual comprendía del 28 de febrero de 1994 al 28 de febrero de 1995.

En conclusión, existen incumplimientos en materia de uso de suelo, ya que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94, documento con el cual se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de escuela, no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo del mismo, por no ser vigente y no ser un documento regulado por el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ordenamiento vigente y aplicable al momento del ingreso del Aviso para el funcionamiento de establecimiento de bajo impacto ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles folio COAVREG2018-01-1500230399 de fecha 13 de enero de 2018.

Adicionalmente, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94, fue emitida por error, ya que los derechos adquiridos que pretende hacer valer el propietario del establecimiento son inexistentes.

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Así como realizar los procesos legales procedentes para dejar sin efectos la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94.

Respecto a la materia de establecimiento mercantil, en el caso que nos ocupa, el establecimiento mercantil denunciado cuenta con un giro de bajo impacto, por lo que requiere dar Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (SIAPEM), giro que **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**, de conformidad con los artículos 2 fracciones III, XIV y XXI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

En este sentido, de la información proporcionada por el Representante Legal de la responsable de los hechos investigados se desprende que el establecimiento cuenta con Aviso ante el SIAPEM. No obstante, como quedó precisado en el apartado anterior, el uso de suelo ejercido por el establecimiento es incompatible con los usos de suelo permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán para el predio donde se ubica el establecimiento denunciado. Aunado a lo anterior, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94 no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, por encontrarse sin vigencia y no estar contemplada en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México.

A petición de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio DGGAJ/0749/2019, informó que después de realizar una minuciosa búsqueda



Expediente: PAOT-2019-837-SOT-356

dentro de sus archivos, así como en el SIAPEM, localizó Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio COAVAP2018-01-1500230399, con giro de escuela preescolar y primaria (educación elemental) ubicada en Calle Amacuzac número 220, Colonia Hermosillo, Alcaldía Coyoacán. Dicho Aviso fue expedido con base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94 de fecha 28 de febrero de 1994.

En todo caso, aunque el Establecimiento mercantil como quedó referido cuente con el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio COAVAP2018-01-1500230399, con giro de escuela, el titular del establecimiento no cuenta con Certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar.

Por lo que se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil.

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones procedentes.

2. Materia ambiental (ruido) y obstrucción a la vía pública.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el inmueble ubicado en Calle Amacuzac número 220, Colonia Hermosillo, Alcaldía Coyoacán, funciona un establecimiento mercantil con giro de escuela, denominada "Colegio Amsterdam", sin que con motivo de sus actividades ocupe la vía pública, así como no se constató ruido generado por su funcionamiento.

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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Amacuzac número 220, Colonia Hermosillo, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/40 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para escuelas primarias y secundarias no se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de escuela, denominada "Colegio Amsterdam".
3. El establecimiento cuenta con Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94 de fecha 28 de febrero de 1994, documento con el cual se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de escuela, el cual no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo del mismo, por no ser vigente y no estar contemplado en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
4. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informó que el establecimiento mercantil cuenta con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio COAVAP2018-01-1500230399, con giro de escuela preescolar y primaria, el cual se realizó con base en la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94 de fecha 28 de febrero de 1994.



Expediente: PAOT-2019-837-SOT-356

5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Así como realizar los procesos legales procedentes para dejar sin efectos la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-267/94.
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones procedentes.
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la ocupación de la vía pública ni ruido generado por su funcionamiento.

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

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