



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5163-SOT-1111

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-5163-SOT-1111**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de octubre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el establecimiento educativo Kindergym-Gymboree ubicado en Calle Buenavista número 74, Colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de octubre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles, todos para la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos investigados, 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 y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, se desprende que al predio ubicado en Calle Buenavista número 74, Colonia



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5163-SOT-1111

Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero le corresponde la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para Jardín de niños y preescolar se encuentra prohibido.

No obstante lo anterior, es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, la cual prevé que con la aplicación de esta Norma se estará en posibilidad de promover la construcción de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General Estratégico, por lo que se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a zonificación E (Equipamiento) en Suelo Urbano, en la cual el uso de suelo para Jardín de niños y preescolar se encuentra permitido.

Al respecto, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia en la que se constató un inmueble de dos niveles perimetralmente delimitado con un muro de 2.5 metros de altura aproximadamente ubicado en intersección de la calle Buenavista y la calle Pernambuco, en el cual opera el establecimiento denominado Kindergym-Gymboree, con giro de guardería y/o jardín de niños.

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un estudio multitemporal en uso de la base cartográfica de Google maps con su herramienta Street view, de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, de la cual se desprende que el inmueble objeto de investigación tenía uso habitacional hasta el año 2019; sin embargo en el mes de Agosto de ese mismo año la construcción fue reemplazada por una obra nueva que desde Octubre de 2021 se ha establecido como un establecimiento de uso educativo, como se muestra en las siguientes imágenes.



Google maps, Street view: Marzo 2019.



Google maps, Street view: Agosto 2019.



Google maps, Street view: Septiembre 2022.

Asimismo, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del Establecimiento Educativo Kinder-Gymboree ubicado en la dirección previamente referida, a efecto de que se realizaran las manifestaciones que conforme a derecho correspondan; al respecto, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral "Espacio y juego Lindavista, Sociedad Civil", presentó mediante correo electrónico como medios probatorios las siguientes documentales:

1. Programa Interno de Protección Civil registrada ante la Plataforma Digital para Ingreso PIPC de la Ciudad de México.
2. Constancia de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos No. CAD-889-95 con número de folio 1137 con fecha de expedición 15 de marzo de 1995, en el cual se acredita el uso de suelo para Jardín de niños y preescolar en una superficie de 1,080.00 m<sup>2</sup>.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5163-SOT-1111

3. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de folio GAMAVAP2020-01-0800291031, para el establecimiento denominado "Espacio y Juego Lindavista S.C." con giro de Escuelas Privadas.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/614/2022, que la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, No. CAD-889-95, folio 1137 de fecha de expedición 15 de marzo de 1995, para el uso de JARDÍN DE NIÑOS Y PREESCOLAR, mencionada anteriormente, no fue emitida por esa Secretaría.

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-3226-2022 emitido por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en virtud de que fue presentado ante esta Entidad como medio probatorio, una Constancia de Acreditación de Suelo por Derechos Adquiridos que no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Asimismo, la Dirección Ejecutiva antes mencionada, informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0889/2022, que personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto realizó una visita al establecimiento de interés y mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1640/2022, dicha Dirección solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno en la Alcaldía Gustavo A. Madero, practique visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el ámbito de su competencia al inmueble objeto de denuncia.

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/896/2022 que, **con fecha 11 de noviembre de 2019 emitió Orden de Visita de Verificación y Orden de Suspensión** en materia de establecimiento mercantil para el inmueble de mérito bajo el expediente DVV/SVMS/INVEA/EM/0289/2019; sin embargo, **en fecha 24 de enero de 2020** la J.U.D. de Giros Mercantiles y de Espectáculos Públicos y la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil notificó a esa Dirección que **se encontró Aviso de registro al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos del Funcionamiento de establecimientos mercantiles** con giro de bajo impacto con Folio Único del trámite GAMAVAP2019-10-1500283810. Por lo que en fecha 14 de abril de 2021 mediante oficio AGAM/DGAJG/DAJ/SJ/JUDAL/0584/2021 se emitió la Resolución del expediente, en la que se ordenó el levantamiento de la suspensión impuesta al establecimiento de interés.

No obstante lo anterior, es importante señalar que **el Aviso antes referido fue tramitado al amparo de la Constancia de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos** con número de folio CAD 889-95 de fecha 15 de marzo de 1995, mismo que de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Planes y Programas no fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo cual se hizo de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero mediante oficio PAOT-05-300/300-3614-2022 y además se le solicitó instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el predio objeto de denuncia.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5163-SOT-1111

así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, no obstante, no se cuenta con respuesta alguna al momento de la presente Resolución.

De lo antes expuesto, es de concluirse que si bien el uso de suelo para Jardín de niños y preescolar se encuentra en posibilidad de ser regularizado mediante la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General; la Dirección General de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no emitió ningún dictamen y/o Constancia de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos en el cual se acredite el uso de suelo mencionado; por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, dejar sin efectos el Aviso ante al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos del Funcionamiento de establecimientos mercantiles, tramitado para dicho establecimiento e instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, en virtud de que el establecimiento de interés, si bien se encuentra en posibilidad de ser regularizado, no cuenta con la documentación correspondiente que acredite el uso de suelo ejercido.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, se desprende que al predio ubicado en Calle Buenavista número 74, Colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero le corresponde la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para Servicios de educación preescolar y cuidado de menores se encuentra prohibido.
2. Del reconocimiento de hechos y el estudio multitemporal, se desprende que en el inmueble investigado opera el establecimiento denominado Kindergym-Gymboree, con giro de guardería y/o jardín de niños, el cual opera desde el año 2019.
3. Por otra parte, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero informó mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/896/2022 que el inmueble en cuestión sí contaba con Aviso de registro al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos del Funcionamiento de establecimientos mercantiles, el cual fue tramitado con la Constancia de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CAD 889-95, no obstante, de acuerdo a lo informado por la Dirección del Registro de Planes y Programas, la Constancia en cuestión no fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5163-SOT-1111

4. La Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, informó que solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno en la Alcaldía Gustavo A. Madero, que el ámbito de su competencia practique visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el inmueble de mérito e implemente las acciones pertinentes. - ----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, dejar sin efectos el Aviso ante al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos del Funcionamiento de establecimientos mercantiles, tramitado para dicho establecimiento e instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, en virtud de que el establecimiento de interés, si bien se encuentra en posibilidad de ser regularizado, no cuenta con la documentación correspondiente que acredite el uso de suelo ejercido. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 a la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/LQV