



Expediente: PAOT-2019-670-SOT-269

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 NOV 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-2019-670-SOT-269, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de febrero 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) derivado del funcionamiento de un jardín de niños en el inmueble ubicado en Calle de los Deltas número 24, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de febrero 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); 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 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

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) 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



Expediente: PAOT-2019-670-SOT-269

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. -----

El artículo 2 fracción III, XIV y XXI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México disponen que los establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto requieren de aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, giro que debe de ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de agosto de 2010 al predio ubicado en Calle de los Deltas número 24, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo, el uso de suelo para jardín de niños no se encuentra permitido. -----

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 jardín de niños denominado "Castillito". -----



Expediente: PAOT-2019-670-SOT-269

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-05-300/300-001970-2019, dirigido al encargado, poseedor y/o propietario del inmueble ubicado Calle de los Deltas número 24, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

Al respecto, quien se ostentó como Representante Legal de la responsable de los hechos investigados, mediante escrito recibido en esta Institución en fecha 21 de marzo de 2019, aportó las siguientes documentales: -----

1. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Especifico folio 62248-182MAMA09, de fecha de ingreso 19 de noviembre de 2009, para el uso de kínder y guardería en una superficie de 94.00 m² presuntamente emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Aviso de Funcionamiento del Establecimiento de fecha 01 de octubre de 1998, ante el entonces emitida por el Departamento de Licencias Sanitarias del Instituto de Servicios de Salud del Distrito Federal. -----

A efecto de corroborar la existencia y debida emisión del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Especifico folio 62248-182MAMA09, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si en sus archivos obra dicho Certificado, en su caso remitiera copia certificada del mismo, quien remitió la copia referida. -----

Ahora bien, del análisis realizado a las documentales referidas, se tiene que el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Especifico folio 62248-182MAMA09, de fecha de ingreso 19 de noviembre de 2009, fue expedido, con base en el entonces vigente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Gustavo A. Madero publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 y 10 de abril de 1997, de conformidad con el cual al predio denunciado le aplicaba la zonificación H3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 20% de área libre) y se encontraba permitido el uso de suelo para kínder y guardería. No obstante, actualmente el citado Certificado se encuentra sin vigencia, la cual era de 2 años, es decir, del 20 de octubre de 2009 al 20 de octubre de 2011, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, normatividad vigente al momento de la expedición del mismo. -----

Por otra parte, el Aviso de Funcionamiento del Establecimiento de fecha 01 de octubre de 1998, no es el documento idóneo para acreditar la legalidad del funcionamiento de dicho establecimiento en términos de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que de conformidad con el artículo 38 de la citada Ley, para el funcionamiento de establecimientos de bajo impacto como lo es el establecimiento referido, se requiere de ingresar un Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, en el cual se manifieste el uso que se pretende ejecutar, el cual debe de ser compatible con los usos de suelo permitido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, del mismo ordenamiento, lo cual no acontece actualmente. Aunado a que de conformidad con la información proporcionada por la Alcaldía Gustavo A. Madero, no cuenta con dicho Aviso. Razón por la cual se solicitó a dicha Alcaldía ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Ahora bien, suponiendo sin conceder que el responsable del establecimiento pretendiera acreditar derechos adquiridos con dicha documentación, lo cierto es que no cuenta con el documento idóneo para acreditar dicho uso, como lo es el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo que 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 del -----



Expediente: PAOT-2019-670-SOT-269

Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió, siendo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México la autoridad competente para determinar sobre el reconocimiento de los derechos adquiridos, en materia de uso de suelo, de conformidad con los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como 17 fracción V de su Reglamento. -----

Es importante señalar que de conformidad con la información proporcionada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, se advierte que desde el 07 de abril de 1995 el inmueble ubicado en el predio investigado ha tributado con uso mixto con giro de servicios privados de educación preescolar. -----

En conclusión, el establecimiento denominado "Castillito" con giro de kinder no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigente con el cual acreditar que el uso de suelo ejercido se encuentra permitido ni con Aviso para su funcionamiento ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, por lo que incumple los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 2 fracción IV, XV y XXI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles. -----

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, artículo 14 apartado B fracción I inciso m) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y valorar la citada reglamentación en la substanciación de su procedimiento. -----

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 de los Deltas número 24, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo, el uso de suelo para kinder y guardería no se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de kinder, denominada "Castillito". -----
3. El establecimiento denominado "Castillito" con giro de kinder no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigente con el cual acreditar que el uso de suelo ejercido se encuentra permitido ni con Aviso para su funcionamiento ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, por lo que incumple los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 2 fracción IV, XV y XXI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de



Expediente: PAOT-2019-670-SOT-269

México, artículo 14 apartado B fracción I inciso m) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y valorar la citada reglamentación en la substanciación de su procedimiento. -----

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: -----

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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/DAV