



Expediente: PAOT-2021-1224-SOT-266

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 JUL 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de 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 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-2021-1224-SOT-266, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de marzo de 2021, 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), establecimiento mercantil (funcionamiento), ambiental (ruido) y obstrucción de la vía pública por las actividades de escuela que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Amores número 916, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III 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; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. ----- 

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), establecimiento mercantil (funcionamiento), ambiental (ruido) y obstrucción de la vía pública como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----



Expediente: PAOT-2021-1224-SOT-266

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), establecimiento mercantil (funcionamiento) y obstrucción de la vía pública

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Amores número 916, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con razón social "Colegio Flor de Lys" en el que se llevan a cabo actividades de jardín de niños, primaria y secundaria. Al momento de la diligencia se constató su funcionamiento sin que se observara obstrucción del arroyo vehicular.-

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble en cuestión le aplica la zonificación H 4/20 (habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para escuela se encuentra prohibido.-----

Asimismo, en atención al oficio PAOT-05-300/300-2335-2021 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como representante legal del predio en cuestión, presentó copia simple de lo siguiente:-----

- Trámite de regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones relacionadas con los mismos folio 739 de fecha 24 de julio de 1995, para un predio con superficie ocupada de 1,542 m², superficie total construida y con uso comercial de 800.04 m² en 3 niveles, para el uso de escuela kínder, primaria, secundaria y preparatoria en base a lo establecido en el Acuerdo del día 12 de mayo de 1995, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 16 de mayo de 1995 .-----
- Opinión técnica favorable para la señalización en zona escolar emitida por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez con número de folio ABJ/DGODSU/DO/356/2021 de fecha 20 de julio de 2021. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó consulta al portal del Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobernación de la Ciudad de México, en la página electrónica https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2020/benito_juarez/FEBRERO%202020.pdf, donde se constató que el establecimiento mercantil denominado "Colegio Flor de Lys" se encuentra registrado en dicho padrón con clave única de establecimiento mercantil BJ2020-02-12AVBA00294458 de fecha 11 de febrero de 2020 con giro de escuelas privadas. -----

No obstante lo anterior, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé en su artículo 21 cuarto párrafo que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, deberán contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos. -----



Expediente: PAOT-2021-1224-SOT-266

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento que el establecimiento en cuestión cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para el giro de escuelas privadas registrado con el trámite de regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones relacionadas con los mismos folio 739 de fecha 24 de julio de 1995, para el uso de escuela kínder, primaria, secundaria y preparatoria; sin embargo, dicho documento no es el idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, toda vez que de conformidad con el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, los usos de suelo permitidos se deberán asentar en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por otra parte es importante mencionar que de la consulta realizada al programa Google Maps utilizando la herramienta Street View y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos se desprende que en el predio motivo de denuncia se han ejercido diversos usos del suelo como el de laboratorio de análisis clínicos (noviembre de 2008), inmueble en renta (agosto de 2014), residencia para adultos mayores (abril 2016), inmueble en renta (agosto de 2017 y abril 2019) y escuela (febrero de 2022), tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Se observa el funcionamiento de una clínica de laboratorio de análisis clínicos

Fuente: Imagen de nov de 2008 obtenida a través del programa Google Maps



Se observa la renta del inmueble motivo de denuncia

Fuente: Imagen de agosto de 2014 obtenida a través del programa Google Maps



Se observa el funcionamiento de una residencia de descanso para adultos mayores

Fuente: Imagen de abril de 2016 obtenida a través del programa Google Maps



Se observa la renta del inmueble motivo de denuncia

Fuente: Imagen de agosto de 2017 obtenida a través del programa Google Maps



Expediente: PAOT-2021-1224-SOT-266



Se observa la renta del inmueble motivo de denuncia

Fuente: Imagen de abril de 2019 obtenida a través del programa Google Maps



Se observa el funcionamiento de un colegio con razón social "Flor de Lys"

Fuente: Imagen del reconocimiento de fecha 03 febrero de 2022

De lo anterior se desprende que el inmueble motivo de denuncia ha tenido diversos giros mercantiles y períodos de inactividad al estar en renta, asimismo, en relación al uso de suelo para escuela se desprende que dichas actividades comenzaron a desarrollarse entre abril de 2019 y febrero de 2022; por lo tanto el uso de suelo de escuela kínder, primaria, secundaria y preparatoria comenzó a ejercerse cuando el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005 se encontraba vigente, en el cual dicho uso se encuentra prohibido, es decir, no es posible acreditar derechos adquiridos de conformidad con el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.

Adicionalmente es de mencionar, que el artículo 158 fracción III establece que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es el documento que reconoce los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios de un bien inmueble con anterioridad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió, asimismo, los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, y como quedó evidenciado con el multitemporal antes descrito, no se ha tenido una continuidad respecto al uso de suelo, por lo que el propietario no podrá obtener un Certificado por Derechos Adquiridos, toda vez que durante los años de 2019 y 2022 se empezó a ejercer el uso de suelo para escuela; sin embargo dicho uso se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez el cual fue publicado en la Gaceta Oficial para el entonces Distrito Federal el 06 de mayo de 2005.

En este sentido, las actividades que se desarrollen en el inmueble objeto de denuncia deberán apegarse a los usos de suelo permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, toda vez que el trámite de regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones relacionadas con los mismos folio 739 de fecha 24 de julio de 1995, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo de escuela ni tampoco es posible acreditar derechos adquiridos.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de



Expediente: PAOT-2021-1224-SOT-266

la Ciudad de México, a efecto de que se cumpla con la Ley de Establecimientos Mercantiles y el uso de suelo, imponiendo las medidas y sanciones que en derecho procedan; considerando que el establecimiento en cuestión no es regularizable, toda vez que el uso de suelo ejercido se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el trámite de regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones relacionadas con los mismos folio 739 de fecha 24 de julio de 1995 no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo.

Adicionalmente, corresponde a esa Dirección, instrumentar acciones legales procedentes con el fin de dejar sin efectos el Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles para el establecimiento mercantil denominado "Colegio Flor de Lys" con giro de escuelas privadas, clave única de establecimiento mercantil BJ2020-02-12AVBA00294458, toda vez que de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el aviso permite al titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifestó, el cual debe de ser compatible con el uso de suelo permitido; sin embargo, el uso de suelo ejercido no es compatible con el permitido.

2. En materia ambiental (ruido)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Amores número 916, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con razón social "Colegio Flor de Lys" en el que se llevan a cabo actividades de jardín de niños, primaria y secundaria. Al momento de la diligencia se constató su funcionamiento y se percibieron emisiones sonoras provenientes de risas y voces de niños.

Adicionalmente, es de señalar que la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, dispone que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, por lo que establece que en el punto de denuncia NFEC, los decibeles en el horario de 06:00 a 20:00 horas serán de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A) y en punto de referencia NFEC, los decibeles en el horario de 06:00 a 20:00 horas serán de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A).

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad realizó el estudio de emisiones sonoras generadas por las actividades de escuela en los horarios señalados por la persona denunciante, en el que se obtuvo como resultado que la fuente emisora generaba un nivel de 63.40 dB(A), lo que no excede el límite máximo permitido de 65 dB(A) en el punto de referencia para el horario de 06:00 a las 20:00 horas, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

En virtud de lo anterior, se desprende que en el inmueble motivo de denuncia, se realizan actividades de escuela a nivel básico, con denominación "Colegio Flor de Lys", la cual produce emisiones sonoras, mismas que no rebasan los límites establecidos en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

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



Expediente: PAOT-2021-1224-SOT-266

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Amores número 916, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con razón social "Colegio Flor de Lys" en el que se llevan a cabo actividades de jardín de niños, primaria y secundaria. Al momento de la diligencia se constató su funcionamiento sin que se observara obstrucción del arroyo vehicular. Al momento de la diligencia se constató su funcionamiento y se percibieron emisiones sonoras provenientes de risas y voces de niños-----
2. Esta Subprocuraduría emitió estudio de emisiones sonoras en el que se determinó que las actividades de escuela no excedían los límites máximos permisibles que establece la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----
3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble en cuestión le aplica la zonificación H 4/20/A (habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta: 1 vivienda cada 33 m²) donde el uso de suelo para escuela y/o escuela de baile se encuentra prohibido. -----
4. Una persona que se ostentó como representante legal del predio en cuestión, aporto en copia simple del trámite de Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, Así como el Usos del Suelo y Construcciones Relacionadas con el folio 739 de fecha 24 de julio de 1995, para el uso de escuela kínder, primaria, secundaria y preparatoria en base a lo establecido en el Acuerdo del día 12 de mayo de 1995, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 16 de mayo de 1995.-----
5. El establecimiento mercantil denominado "Colegio Flor de Lys" cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) registrado clave única de establecimiento mercantil BJ2020-02-12AVBA00294458 de fecha 11 de febrero de 2020 con giro de escuelas privadas; sin embargo, dicho documento no es el idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, toda vez que los usos de suelo permitidos se deberán asentar en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
6. De la consulta realizada al programa Google Maps utilizando la herramienta Street View y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos se desprende que en el predio motivo de denuncia se han ejercido diversos usos del suelo como el de laboratorio de análisis clínicos (noviembre de 2008), inmueble en renta (agosto de 2014), residencia para adultos mayores (abril 2016), inmueble en renta (agosto de 2017 y abril 2019) y escuela (febrero de 2022). -----
7. El inmueble motivo de denuncia ha tenido diversos giros mercantiles y periodos de inactividad al estar en renta, asimismo, en relación al uso de suelo para escuela se desprende que dichas actividades comenzaron a desarrollarse entre abril de 2019 y febrero de 2022; por lo tanto el uso de suelo de



Expediente: PAOT-2021-1224-SOT-266

escuela Kínder, primaria, secundaria y preparatoria comenzó a ejercerse cuando el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005 se encontraba vigente, en el cual dicho uso se encuentra prohibido, es decir, no es posible acreditar derechos adquiridos.

8. Las actividades que se desarrollen en el inmueble objeto de denuncia deberán apegarse a los usos de suelo permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, toda vez que el trámite de regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones relacionadas con los mismos folio 739, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo de escuela ni tampoco es posible acreditar derechos adquiridos.
9. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez:
 - a) Realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, a efecto de que se cumpla con la Ley de Establecimientos Mercantiles y el uso de suelo, imponiendo las medidas y sanciones que en derecho procedan; considerando que el establecimiento en cuestión no es regularizable, toda vez que el uso de suelo ejercido se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el Trámite de regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones relacionadas con los mismos folio 739 no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo. -----
 - b) Instrumentar acciones legales procedentes con el fin de dejar sin efectos el Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles para el establecimiento mercantil denominado "Colegio Flor de Lys" con giro de escuelas privadas, clave única de establecimiento mercantil BJ2020-02-12AVBA00294458, toda vez que de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el aviso permite al titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifestó, el cual debe de ser compatible con el uso de suelo permitido; sin embargo, el uso de suelo ejercido no es compatible con el permitido. -----

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: -----



Expediente: PAOT-2021-1224-SOT-266

----- 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 y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez 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. -----

IGP/RMGG/AMMR