

**Expediente: PAOT-2016-3246-SOT-1372 y
Acumulados PAOT-2017-043-SOT-17,
PAOT-2017-704-SOT-299**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 AGO 2017

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-3246-SOT-1372 y acumulados PAOT-2017-043-SOT-17, PAOT-2017-704-SOT-299, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre de 2016, 13 de enero y 16 de marzo de 2017, tres personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) que por el funcionamiento de una clínica, en el inmueble ubicado en Calle Rodrigo Cifuentes número 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 21 de diciembre de 2016, 13 de enero y 22 de marzo de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presunto incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizó el estudio 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. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como son: Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

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

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el



Expediente: PAOT-2016-3246-SOT-1372 y
Acumulados PAOT-2017-043-SOT-17,
PAOT-2017-704-SOT-299

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez; donde el uso de suelo para **CLÍNICAS GENERALES Y DE URGENCIAS** se encuentra **PROHIBIDO**. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el predio objeto de investigación, se encuentra un inmueble de 3 niveles, el cual es ocupado en su totalidad por un establecimiento denominado "Alta Especialidad Médica", con giro de **consultorio médico**, en dicha diligencia **el encargado manifestó que el establecimiento opera desde el mes de enero de 2017**. -----

Esta Entidad, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como titular del establecimiento objeto de investigación, mediante escrito presentado en fecha el 26 de enero de 2017, realizó diversas manifestaciones y presentó copia de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78935-241LOBA16, con fecha de expedición **22 de noviembre de 2016**, emitido con base en el Acuerdo por el que se establece el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles.
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJAAP2016-12-2200195511, de fecha **21 de diciembre de 2016**, para el giro de **consultorios médicos generales**.

A este respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que localizó **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78935-241LOBA16, de fecha de expedición 22 de noviembre de 2016**, para el predio objeto de investigación, el cual certifica el aprovechamiento del uso del suelo para la regularización solicitada por el titular del establecimiento mercantil, para llevar a cabo actividades relacionadas con el giro de: **CONSULTORIOS MEDICOS GENERALES**, en una superficie construida de hasta **100.00 m²**, que con motivo de la regularización queda **PERMITIDA**, en los términos y condiciones establecidos en el "**Acuerdo por el que se establece el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100.00 m² de superficie construida, cuyos giros sean Abasto y almacenamiento, Venta de Productos Básicos y de Especialidades, Administración y Asistencia Social**", publicado **12 de julio de 2016** en la Gaceta Oficial del Distrito Federal hoy Ciudad de México. -----

Asimismo, dicha Dirección General, informó que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, determina que al predio objeto de investigación, le aplica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles de construcción máximo, 20% mínimo de área libre, densidad "B": una vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), donde el uso del suelo para **Consultorios**, se encuentra **prohibido**, sin embargo, de conformidad al Acuerdo y Certificado Único, citados en el párrafo anterior con motivo de la **regularización el uso de suelo para "CONSULTORIOS MEDICOS GENERALES"**, quedó **PERMITIDO**. -----

Ahora bien, el acuerdo referido anteriormente, se encuentra dirigido hacia los establecimientos mercantiles de bajo impacto urbano, con superficie construida de **hasta 100 m²** y que no obstruyan la vía pública; dentro de los requisitos para el trámite, el particular debe entregar escrito libre en el que manifieste bajo protesta de decir verdad que **el establecimiento se encuentra operando antes de la entrada en vigor del Acuerdo por el que se establece el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles**; La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, procederá al análisis



**Expediente: PAOT-2016-3246-SOT-1372 y
Acumulados PAOT-2017-043-SOT-17,
PAOT-2017-704-SOT-299**

de la solicitud y expedirá en un término máximo de 10 días hábiles, Certificado Único de Uso del Suelo, el cual tendrá una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, tiempo en el cual se podrán llevar a cabo las actividades relacionadas; es de señalar, que **una vez recibido el respectivo certificado, el interesado deberá registrar el establecimiento mercantil en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles para su legal funcionamiento dentro de un plazo de 10 días hábiles posteriores a la recepción del mismo**, debiendo de cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. **En caso de no cumplir con la presentación dentro de este plazo, quedará sin efectos el Certificado Único de Zonificación obtenido.** -----

En este sentido, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad, informó que dentro de la documentales que integran el expediente que se formó para la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78935-241LOBA16, cuenta con un escrito de fecha 18 de noviembre de 2016, en el que el interesado manifiesta "(...) *bajo protesta de decir verdad que el inmueble se encuentra operando el giro de Consultorio Médico y que cuenta con una superficie 100 m² y el cual se encuentra operando antes de la entrada en vigor del presente acuerdo 12/Julio/2016, el inmueble se encuentra en el domicilio de Cienfuentes #33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez (...)*" sic. -----

A efecto de corroborar la temporalidad de las actividades del inmueble, se solicitaron a la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México los antecedentes del inmueble objeto de investigación, quien informó que el predio cuenta con una superficie del terreno de 148 m², **superficie de construcción de 200 m², para uso de suelo Habitacional** desde el año de 1983 hasta la fecha de su consulta del 05 de abril de 2017. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó búsqueda en internet, en donde se localizó la página web (<https://live.vcita.com/site/ALTAESPECIALIDADMEDICA?o=cHJvZmlsZV9wYWdl>), del establecimiento objeto de investigación, en dicha página, se ostenta como **centro médico de alta especialidad** con la denominación "Alta Especialidad Médica", en la que **las actividades que se realizan son de intervenciones de cirugías estéticas, plásticas y reconstructivas**, dichas actividades no se encuentran previstas dentro de la tabla del Acuerdo referido en los párrafos anteriores. -----

Esta Entidad, solicitó a la Coordinación 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) para el predio en comento; quien informó que en fecha 31 de enero de 2017, realizó visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0276/2017, y que las constancias derivadas de la diligencia, fueron turnadas a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos para su legal calificación.-----

Asimismo, la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, informó que emitió resolución administrativa de fecha de 23 de marzo de 2017, de la que se desprende lo siguiente: "(...) *se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado es de "CLINICA DE ESPECIALIDAD EN ORTOPEDIA Y ESTETICA", el cual por su propia naturaleza se homologa al de "CLÍNICA GENERAL", actividad que se desarrolla en una superficie de 268.47 m² (...) lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación al momento de practicar la visita de verificación observó salas de espera, cocina, consultorios, oficina, entre otros (...)*", y en la que se determinó **que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave**, toda vez que al no observar con exactitud las disposiciones legales y



Expediente: PAOT-2016-3246-SOT-1372 y
Acumulados PAOT-2017-043-SOT-17,
PAOT-2017-704-SOT-299

reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, en relación con el uso de suelo permitidos, en términos de la zonificación aplicable conforme al "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ", en la que **no se encuentra permitida la "CLÍNICA DE ESPECIALIDADES EN ORTOPEDIA Y ESTÉTICA"**, por ello, impuso multa equivalente a 250 (DOSCIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, resultando la cantidad de \$18,392.50 MN, y se le **conmina** a que se abstenga de realizar las actividades. -----

Del análisis de las documentales que obran en el expediente, se identificó que la superficie que se ocupa para ejercer la actividad es de **268.47 m²**, que es mayor a los 100 m² que se manifestaron al solicitar el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** folio 78935-241LOBA16, de fecha 22 de noviembre de 2016; asimismo, el uso de suelo que se ejerce es el de **CLÍNICA DE ESPECIALIDADES EN ORTOPEDIA Y ESTÉTICA**, uso que **se encuentra prohibido** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

En conclusión, se desprende que la actividad que se ejerce actualmente en el inmueble objeto de investigación es distinto al permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, por lo que incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; toda vez que las actividades de **CLÍNICA DE ESPECIALIDADES EN ORTOPEDIA Y ESTÉTICA** continúan. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar la presentación de acciones jurídicas procedentes, en virtud de que el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78935-241LOBA16, de fecha de expedición 22 de noviembre de 2016**, se emitió erróneamente, ya que el interesado manifestó bajo protesta de decir verdad que la superficie del establecimiento es de 100 m² y el inicio de operación y actividades fue antes del 12 de julio de 2016, lo que es totalmente diverso a lo que en realidad acontece. -----

En materia de establecimientos mercantiles, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó que **no cuenta con documento alguno que valide el funcionamiento del establecimiento mercantil en el predio objeto de investigación**, por lo que: *"solicitó que se practique visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, licencia y/o permiso de funcionamiento, uso de suelo"*. -----

De las documentales que obran en el expediente, se tiene que el establecimiento mercantil cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJAVALP2016-12-2200195511, de fecha 21 de diciembre de 2016, para el giro de **consultorios médicos generales**, con una superficie de **100 m²**; sin embargo, el giro que se constató que se realiza es el de **clínica de especialidad en ortopedia y estética**, en una superficie de **268.47 m²**; **aunado a ello el uso de suelo que se ejerce se encuentra prohibido por el Programa Delegacional antes referido, por lo que incumple los artículos 31 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, por lo que dichas actividades no son reguralizables.** -----



**Expediente: PAOT-2016-3246-SOT-1372 y
Acumulados PAOT-2017-043-SOT-17,
PAOT-2017-704-SOT-299**

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables.-----

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo 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. Al inmueble ubicado en calle Rodrigo Cifuentes número 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez; donde el uso de suelo para **CLÍNICAS GENERALES Y DE URGENCIAS** se encuentra **PROHIBIDO**.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78935-241LOBA16, con fecha de expedición 22 de noviembre de 2016, en el cual certifica el aprovechamiento del uso del suelo para la regularización del establecimiento mercantil para actividades relacionadas con el giro de: **CONSULTORIOS MEDICOS GENERALES**, en una superficie construida de hasta **100.00 m²**, con motivo de la regularización queda **PERMITIDA**, en los términos y condiciones establecidos en el **"Acuerdo por el que se establece el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100.00 m² de superficie construida, cuyos giros sean Abasto y almacenamiento, Venta de Productos Básicos y de Especialidades, Administración y Asistencia Social"**, publicado el 12 de julio de 2016, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal hoy Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia y funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de clínica, denominado **"ALTA ESPECIALIDAD MÉDICA"**, el cual ocupa la totalidad del predio; En internet, se localizó la página del establecimiento objeto de investigación, publicitándose como **centro médico de alta especialidad** con la denominación **"Alta Especialidad Médica"**, para **actividades de intervenciones de cirugías estéticas, plásticas y reconstructivas**.-----
3. El uso de suelo que se ejerce en el inmueble objeto de investigación es el de **CLÍNICA DE ESPECIALIDADES EN ORTOPEDIA Y ESTÉTICA**, actividad que es distinta a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, por lo que incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), así como realizar las acciones procedentes para que dicho Instituto imponga las medidas cautelares y sanciones aplicables; toda vez que las actividades de **CLÍNICA DE ESPECIALIDADES EN ORTOPEDIA Y ESTÉTICA** continúan.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13400
Página 5 de 6

**Expediente: PAOT-2016-3246-SOT-1372 y
Acumulados PAOT-2017-043-SOT-17,
PAOT-2017-704-SOT-299**

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar la presentación de acciones jurídicas procedentes, en virtud de que el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78935-241LOBA16, de fecha de expedición 22 de noviembre de 2016**, se emitió erróneamente, ya que el interesado manifestó bajo protesta de decir verdad que la superficie del establecimiento es de 100 m² y el inicio de operación y actividades fue antes del 12 de julio de 2016, lo cual no coincide con lo acreditado por esta Procuraduría.-----
6. El establecimiento objeto de investigación no cuenta con aviso para realizar actividades con el giro de **clínica de especialidad en ortopedia y estética**, en una superficie de **268.47 m²**, **actividades que son distintas a las permitidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez**, por lo que incumple los artículos 31 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las medidas de cautelares y sanciones aplicables.-----

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 Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/GP/BC

