



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-822-SOT-281

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-822-SOT-281, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de marzo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...)Que se está utilizando el departamento 701 de la calle San Francisco, Colonia del Valle como clínica de terapias denominada "Centro Holístico Viharari Joshi" el departamento tiene uso del suelo habitacional, dicha clínica se anuncia en internet (...)". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fecha 26 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia en lo que se refiere a posibles incumplimientos en materia desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil por el funcionamiento de un consultorio en el inmueble ubicado en calle San Francisco número 701, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2015-822-SOT-281; dicho acuerdo fue notificado mediante correo electrónico y vía los estrados de esta Subprocuraduría. -----

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO, del acuerdo referido en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó desde el espacio público el reconocimientos de los hechos denunciados del predio en cuestión, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se hizo constar lo siguiente lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de marzo de 2015:-----

"(...) sobre la calle de San Francisco se ubica la entrada principal del inmueble, en uno de los muros (...) se encuentran los timbres de los departamentos (...) no se observa razón social o letrero que indique la actividad denunciada (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 09 de julio de 2015:-----

"(...) se observa un cuerpo constructivo de 5 niveles, marcado con el número oficial 701, con características de uso habitacional (...) se observa la numeración de los departamentos 1, 2, 4 y 7 (...) tocamos al timbre marcado con el número 2, sin que nadie atienda a nuestro llamado (...) no obstante lo anterior, desde la vía pública es posible observar al interior de uno de los



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx
T 5255 0760, ext 13620
Página 1 de 7



Expediente: PAOT-2015-822-SOT-281

departamentos de la planta baja, donde se observan 3 sofás y libreros. Al respecto, una de las personas que habita el inmueble al informarle el motivo de nuestra diligencia señala que el departamento 2 es utilizado como consultorio, no obstante solo lo ocupan en las mañanas y algunos fines de semana (...). -----

Actuaciones adicionales de esta Subprocuraduría.

Personal Adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta en el sitio web <http://centroholisticojoshi.com/>, del cual levanto el acta circunstanciada respectivas, en la que se hizo constar que el establecimiento mercantil objeto de denuncia se denomina "Centro Holisticop Vihari Joshi", teniendo como domicilio el ubicado en calle San Francisco 701, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, ofreciendo los servicios de terapias psicológicas individuales, de pareja y familiares. -----

Con fecha 06 de mayo de 2015, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica a uno de los número proporcionados en el sitio web <http://centroholisticojoshi.com/>, siendo atendidos por quien refirió ser psicólogo del consultorio denominado "Centro Holisticop Vihari Joshi", quien refirió que ofrece sus servicios en el inmueble ubicado en calle San Francisco 701 departamento 2, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez previa cita. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sito: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvil/>). De la consulta efectuada, se tiene que el predio denunciado le corresponde la zonificación **H/4/20/B** (habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% de área libre, densidad baja), en donde el uso de suelo para consultorios para psicólogos y planificación familiar se encuentra PROHIBIDO. -----

A la Dirección General Jurídico y de Gobierno Delegación Benito Juárez.- (ofs. PAOT-05-300/300-1855-2015 y PAOT-05-300/300-42-09-2015, de fechas 24 de abril y 14 de agosto de 2015) Declaración de Apertura o Licencia de Funcionamiento, Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, e instrumentar visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil. Mediante oficio DGJG/CV/UDV-D/011490/2015, de fecha 31 de julio de 2015 informó que en fecha 01 de julio de 2015 se ejecutó visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles con número de procedimiento CV/EM/353/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (ofs. PAOT-05-300/300-1856-2015, y PAOT-05-300/300-4208-2015, de fechas 24 de abril y 14 de agosto de 2015, respectivamente) Visita de verificación, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) aplicando las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Mediante oficios INVEADF/DVMAC/3272/2015 y INVEADF/DVMAC/6242/2015, de fechas 20 de mayo y 03 de septiembre de 2015, respectivamente la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central, informó que con fechas 15 de mayo y 02 de septiembre de 2015, respectivamente, se ejecutaron visitas de verificación





Expediente: PAOT-2015-822-SOT-281

números INVEADF/OV/DUYUS/942/2015 e INVEADF/OV/DUYUS/1901/2015, al establecimiento objeto de denuncia, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. ---

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-384-2015, de fecha 28 de abril de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó mediante correo electrónico y vía los estrados de esta Subprocuraduría. ---

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Respecto a la ubicación del sitio relacionado con los hechos investigados.

La persona denunciante refirió que el sitio de denuncia se localiza en calle San Francisco número 701, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez. No obstante, de los reconocimientos de hechos realizados, así como la información proporcionada por uno de los ocupantes del establecimiento objeto de denuncia, se tiene que el predio objeto de denuncia es el ubicado en calle San Francisco número 701 departamento 2, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez. -----

En virtud de lo anterior, para los efectos de la presente investigación se entenderá que el predio objeto de investigación es el ubicado en calle San Francisco número 701 departamento 2, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez. -----

Uso de suelo y Establecimiento mercantil

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-822-SOT-281

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**-----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia 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 del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, 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. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, 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 en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** -----

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona.-----

Por cuanto hace al establecimiento mercantil, el artículo 2 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal define al **establecimiento mercantil** como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla **actividades relativas a la intermediación**, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro. -----

La fracción XV del artículo 2 de la Ley en comento, prevé la definición de Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo. Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral.-----

Adicionalmente, la fracción XXII del citado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel sistema informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico, a través del cual los particulares presentaran los Avisos y Solicitudes de Permisos a que se refiere la Ley.-----

Se entiende por **Giro de Bajo Impacto**, de conformidad con el artículo 2 fracción XIV de la Ley enunciada, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y vecinal. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-822-SOT-281

Aunado a lo anterior, la fracción VIII del Artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideran de **Bajo Impacto** a los establecimientos no comprendidos en el Título VI de esta Ley, en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. -----

En este orden de ideas, de conformidad con el artículo 2 fracción XIII de la multicitada ley se entiende por **Giro de Impacto Vecinal**, a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil que **por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones a la armonía de la comunidad**, en los términos del artículo 19 de la presente Ley. -----

Al respecto, los artículos 19 fracción I y 20 del mismo ordenamiento, dispone que son considerados de **Impacto Vecinal** los **establecimientos mercantiles con giro de restaurantes y salones de fiestas, los cuales** tendrán como actividad única la renta de espacio a particulares para la celebración de eventos y fiestas privadas, sin que en ningún caso se pueda llevar a cabo la venta al menudeo de alimentos o bebidas, incluidas las alcohólicas, o el cobro de una cantidad por admisión individual. Esta disposición aplica a los jardines que sean utilizados para los mismos fines. -----

El artículo 38 de la Ley de referencia, dispone que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, proporcionando la información señalada en el propio artículo. Asimismo, el artículo 39 establece que el Aviso a que se refiere el artículo anterior, permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá 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 Benito Juárez, a inmueble ubicado en calle San Francisco número 701 departamento 2, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/B** (habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% de área libre, densidad baja), en donde el uso de suelo para consultorios para psicólogos y planificación familiar se encuentra PROHIBIDO. -----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el sitio de denuncia se constató un inmueble de cinco niveles, de uso habitacional, el cual alberga alrededor de 10 departamentos, en donde uno de los habitantes refirió que el departamento 2 es utilizado como consultorio. Al respecto, se observó que uno de los departamentos que se encuentra en la planta baja cuenta únicamente con sofás y libreros. -----

Aunado a lo anterior, derivado de las consultas realizadas en el sitio web <http://centroholisticojoshi.com/>, así como de las llamadas realizadas a uno de los números telefónicos proporcionados en el sitio de referencia, se tiene que el establecimiento mercantil objeto de denuncia se denomina "Centro Holisticop Vihari Joshi", ofreciendo los servicios de terapias psicológicas individuales, de pareja y familiares, en el inmueble ubicado en calle San Francisco 701 departamento 2, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez. -----

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), quien informó que fechas 15 de mayo y 02 de septiembre de 2015, respectivamente, se ejecutaron visitas de verificación números INVEADF/OV/DUYUS/942/2015 e





Expediente: PAOT-2015-822-SOT-281

INVEADF/OV/DUYUS/1901/2015, al establecimiento objeto de denuncia, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

De modo similar, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, quien informó que en fecha que en fecha 01 de julio de 2015, se ejecutó visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles con número de procedimiento CV/EM/353/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones para la substanciación del procedimiento. -----

Derivado de lo anterior, se desprende que el propietario del establecimiento mercantil con giro de consultorio denomina "Centro Holisticop Vihari Joshi", incumple con lo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, así como el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal, toda vez que las actividades realizadas no son compatibles con el uso del suelo permitido. -----

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en calle San Francisco 701 departamento 2, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/B** (habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% de área libre, densidad baja), en donde el uso de suelo para consultorios de psicología y planificación familiar se encuentra **PROHIBIDO**.-----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que en el inmueble objeto de denuncia opera el establecimiento mercantil con giro de consultorio denominado "Centro Holisticop Vihari Joshi", el cual ofrece servicios de terapias psicológicas individuales, de pareja y familiares. -----
3. Existen incumplimientos en materia **de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimientos mercantiles**, toda vez que las actividades realizadas en el establecimiento no son compatibles con el uso de suelo permitido por el Programa de referencia, por lo que **NO SON REGULARIZABLES**, de conformidad con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal. -----
4. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visitas de verificación administrativa números INVEADF/OV/DUYUS/942/2015 e INVEADF/OV/DUYUS/1901/2015, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto concluir los procedimientos, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, imponiendo las sanciones aplicables, remitiendo copia las resoluciones que al efecto emita. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, concluir el procedimiento de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles número CV/EM/353/2015, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, y remitir copia de la resolución que al efecto emita.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-822-SOT-281

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la Coordinación de Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez; para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

REMIG/ICP/JDM/N



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx
T 5265 0760, ext. 13620
Página 7 de 7