



**Expediente: PAOT-2021-4912-SOT-1050
y acumulado PAOT-2021-4915-SOT-1051**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2023.

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, 25 fracción VIII, 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-2021-4912-SOT-1050 y acumulado PAOT-2021-4915-SOT-1051, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de septiembre 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, por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por las actividades que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Calle Dakota número 204 interior 302, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de octubre de 2021. -----

Con fecha 27 de septiembre 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, por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Calle Dakota número 204 interior 302, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de octubre de 2021. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a la autoridad competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IV Bis, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

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 (funcionamiento)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez al inmueble denunciado le corresponde la zonificación HO/6/30 (Habitacional con oficinas, 6 -----



**Expediente: PAOT-2021-4912-SOT-1050
y acumulado PAOT-2021-4915-SOT-1051**

niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para clínicas de fertilidad y/o consultorios no aparece como permitido. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con características de uso de oficinas que en el interior 302, se encuentra en operación el establecimiento mercantil denominado "CEMPI, Centro Especializado en la Mujer y la Pareja Infértil". -----

En este sentido, personal de esta Subprocuraduría realizó la consulta en el sitio web <https://cempi.com.mx>, en el que se identificó que en el inmueble objeto de denuncia se realizan actividades de Clínica de fertilidad para la empresa denominada "CEMPI", donde se ofrecen servicios de fertilización in vitro, inseminación artificial, obstetricia, ginecología, reproducción asistida, cirugía ginecológica y reproductiva y congelación de óvulos. -----

En relación con lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-03225-2021 una persona que se ostentó como interesada del establecimiento de referencia, remitió a esta Subprocuraduría lo siguiente: ----

- Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio BJA VAP2022-03-3000343281 y clave de establecimiento BJ2022-03-30AVBA00343281 de fecha 30 de marzo de 2022 para el establecimiento denominado "CEMPI" con giro mercantil de Centro del sector privado de pacientes que no requieren hospitalización (medicina general, ginecología, obstetricia, procedimientos de fertilización y procedimientos quirúrgicos ambulatorios) en una superficie de 200 m²; tramitado con el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2680-201-GAJE22. -----
- Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2680-201-GAJE22 de fecha de expedición 16 de marzo de 2022, para un uso reconocido de centros del sector privado para pacientes que no requieren hospitalización, en una superficie reconocida de 200 m². -----

Es importante señalar que la figura de CERTIFICADO DE USO DE SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD, se crea a partir del "DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTICULO 15 BIS AL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD" publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021 y reformado el 21 de marzo de 2023, que a la letra refiere: -----

"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto:

(...)

La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido.

No se podrá expedir Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en zonificación de área verde o en Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Valor Ambiental, Áreas de Producción Rural-Agroindustrial, Áreas de Preservación Ecológica y Áreas de Rescate Ecológico, conforme al Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4912-SOT-1050
y acumulado PAOT-2021-4915-SOT-1051**

En el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad se indicará que el uso del suelo autorizado no se considera inherente al inmueble ni es transferible y que su titularidad corresponde únicamente a la persona que lo tramitó para ser ejercido en el inmueble señalado en el propio certificado, por lo que no da origen a la acreditación de derechos adquiridos (...). -

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió copia certificada del expediente formado para la emisión del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2680-201-GAJE22 de fecha de expedición 16 de marzo de 2022, para un uso reconocido de "centros del sector privado para pacientes que no requieren hospitalización", en una superficie reconocida de 200 m²; especificando que la vigencia de dicho Certificado es a partir del día siguiente de su expedición y estará vigente hasta en tanto se realice el cambio de uso de suelo o se actualice la zonificación en el Programa Delegacional correspondiente. -----

Por otra parte, mediante oficio DGAJG/DGEME/SEMEVP/JUDLEMEVP/5610/2021 recibido el 05 de noviembre de 2021, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Alcaldía Benito Juárez informó que no cuenta con antecedentes de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para el establecimiento mercantil de referencia; posteriormente, mediante oficio DGAJG/DJ/3242/2022, recibido el 11 de abril de 2022, informó haber ejecutado vista de verificación en materia de establecimiento mercantil en fecha 15 de diciembre de 2021 bajo el número de expediente CVA/A/EM/087/2021. -----

Al respecto, del acta de visita de verificación se desprende que la persona interesada del establecimiento en comento presentó Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave de establecimiento BJ2021-11-04AVBA00334298 de fecha 03 de noviembre de 2021 y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 65044-151505021D con fecha 03 de noviembre de 2021 para consultorios privados menores a 100 m² y laboratorios de análisis clínicos. -----

En este sentido, 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/2021/NOVIEMBRE%202021_2.pdf, donde se constató que el establecimiento mercantil denominado "CEMPI" se encuentra registrado con clave única de establecimiento BJ2021-11-04AVBA00334298 de fecha 03 de noviembre de 2021 con giro mercantil para consultorios. Asimismo, se corroboró en dicho Padrón la existencia del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de establecimiento BJ2022-03-30AVBA00343281 de fecha 30 de marzo de 2022 localizado en la página electrónica https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2022/marzo_2022/benito_juarez.pdf. -----

En virtud de lo anterior, si bien el uso de suelo para clínicas de fertilidad y/o consultorios no aparece como permitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez; el establecimiento mercantil denominado "CEMPI" cuenta con Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de establecimiento BJ2022-03-30AVBA00343281, para el giro mercantil de centro del sector privado de pacientes que no requieren hospitalización, tramitado al amparo del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2680-201-GAJE22 de fecha de expedición 16 de marzo de 2022, para un uso reconocido de centros del sector privado para pacientes que no requieren hospitalización, en una superficie reconocida de 200 m². -----

En conclusión, si bien es cierto que el uso de suelo para clínicas de fertilidad y/o consultorios no se encuentra previsto como permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente



**Expediente: PAOT-2021-4912-SOT-1050
y acumulado PAOT-2021-4915-SOT-1051**

para Benito Juárez; también lo que es que, dichas actividades cuentan con el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2680-201-GAJE22 que las acredita conforme a lo dispuesto en artículo 15 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente CVA/A/EM/087/2021; así como, corroborar que las actividades ejecutadas se realicen conforme a la superficie establecida para el giro de centros del sector privado para pacientes que no requieren hospitalización conforme al Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de establecimiento BJ2022-03-30AVBA00343281 de fecha 30 de marzo de 2022, y de ser el caso, imponer las medidas y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 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. Se constató un inmueble con características de uso de oficinas que en el interior 302, se encuentra en operación el establecimiento mercantil denominado "CEMPI, Centro Especializado en la Mujer y la Pareja Infértil", en el que ofrecen servicios de fertilización in vitro, inseminación artificial, obstetricia, ginecología, reproducción asistida, cirugía ginecológica y reproductiva y congelación de óvulos. -----
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez al inmueble le corresponde la zonificación HO/6/30 (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para clínicas de fertilidad y/o consultorios no aparecen como permitido. -----
3. La persona interesada del establecimiento de referencia presentó el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio BJAAP2022-03-3000343281 y clave de establecimiento BJ2022-03-30AVBA00343281 de fecha 30 de marzo de 2022 para el establecimiento denominado "CEMPI" con giro mercantil de Centro del sector privado de pacientes que no requieren hospitalización (medicina general, ginecología, obstetricia, procedimientos de fertilización y procedimientos quirúrgicos ambulatorios) en una superficie de 200 m², tramitado con el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2680-201-GAJE22 para un uso reconocido de centros del sector privado para pacientes que no requieren hospitalización, en una superficie reconocida de 200 m². -----
4. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2680-201-GAJE22 de fecha de expedición 16 de marzo de 2022, para un uso reconocido de "centros del sector privado para pacientes que no requieren hospitalización", en una superficie reconocida de 200 m². -----
5. De la consulta al 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, se identificaron los Avisos para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con



**Expediente: PAOT-2021-4912-SOT-1050
y acumulado PAOT-2021-4915-SOT-1051**

giro de Bajo Impacto con claves únicas de establecimiento BJ2021-11-04AVBA00334298 y BJ2022-03-30AVBA00343281 de fechas 03 de noviembre de 2021 y 30 de marzo de 2022, respectivamente, para los giros de consultorio y otro (centro del sector privado de pacientes que no requieren hospitalización). -----

6. El uso de suelo para clínicas de fertilidad y/o consultorios no se encuentra previsto como permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez; sin embargo, dichas actividades cuentan con el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2680-201-GAJE22 que las acredita conforme a lo dispuesto en artículo 15 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, con el cual tramité el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto con clave de establecimiento BJ2022-03-30AVBA00343281 de fecha 30 de marzo de 2022 para el establecimiento mercantil denominado "CEMPI", con giro mercantil para centro del sector privado de pacientes que no requieren hospitalización. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente CVA/A/EM/087/2021; así como, corroborar que las actividades ejecutadas se realicen conforme a la superficie establecida para el giro de centros del sector privado para pacientes que no requieren hospitalización conforme al Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de establecimiento BJ2022-03-30AVBA00343281 de fecha 30 de marzo de 2022 y de ser el caso, imponer las medidas y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 las personas denunciantes 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. -----

ISP/RMOG/BGP