



Mariana Boy Tamborréll, Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 2º, 5º fracciones IV y XII, 6º fracciones II y IV, 10 fracciones I y XVI, 18, 23, fracciones I y III, y 23 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 1º y 83 de su Reglamento vigente, y

CONSIDERANDO

I.- Que mediante escrito presentado en esta Procuraduría por la organización ciudadana denominada “**La Voz de Polanco A.C.**”, se solicitó la **Cancelación de uso de suelo** por reconocimiento de actividad, para el inmueble ubicado en calle **Polanco 8 Local E, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, refiriendo que se obtuvo de manera dolosa, indicando que en el lugar nunca ha existido establecimiento mercantil con giro de restaurante.

II.- Con el objeto de mostrar la ubicación del predio referido y para efectos informativos se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “**Polanco**” y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente en la Alcaldía Miguel Hidalgo, resultando que al inmueble ubicado en calle **Polanco 8, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, le corresponde la normatividad siguiente:

- Zonificación: **Habitacional**, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, 200 m² mínimo de vivienda, superficie máxima de construcción (Sujetas a restricciones*) 1953 m², tiene asignada la cuenta catastral: **029_200_01**, con una superficie de 697 m², y se encuentra dentro de los **polígonos de Área de Conservación Patrimonial**.
- **Aplica Norma Particular para zonificación habitacional**, que establece que quedan prohibidos todos los usos de suelo distintos a los habitacionales unifamiliar y/o plurifamil en cualquier superficie habitacional, excepto en aquellos en los cuales se hayan acreditado derechos adquiridos y a la fecha continúen vigentes.





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-067 -SOT.

III.- Que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establece que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano, **siendo obligatoria su exacta observancia**. Al respecto, de la revisión a la tabla de usos de suelo del Programa Parcial del Desarrollo Urbano **“Polanco”**, se desprende que **se encuentran prohibidos** los usos de suelo en la zonificación Habitacional para: Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante bar, discotecas y cervecerías como se ilustra en la tabla de usos de suelo permitidos del programa:

| Clasificación de los Usos del Suelo | | | | II | III | IV | V | VI | LA | | |
|-------------------------------------|--|---|---|--|--|----|---|----|----|--|--|
| Genero | Subgenero | Tipología | Usos del Suelo | | | | | | | | |
| Servicios | Servicios educativos, profesionales y sociales | Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala nacional | Capacitación técnica de docentes, capacitaciones, actividades recreativas, capacitación de oficiales, actividades de ballet | | | | | | | | |
| | | Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala nacional | Clubs de adelantarmento en yoga, artes marciales, fitness, actividades físicas, estancias, gimnasios | | | | | | | | |
| | Servicios | Servicios de capacitación, educación a nivel superior en general | Servicios de capacitación, educación a nivel superior en general | Escuelas primarias, escuelas secundarias y escuelas secundarias técnicas | | | | | | | |
| | | | Servicios de capacitación, educación a nivel superior en general | Educación y capacitación técnica a nivel medio superior, educación a nivel medio superior, educación a nivel superior, licenciatura y posgrados, centros de investigación científica y tecnológica | | | | | | | |
| | | Servicios deportivos, culturales, recreativos, religiosos en general | Servicios deportivos, culturales, recreativos, religiosos en general | Centros deportivos bajo techo y descubierta, gimnasios y estancias | | | | | | | |
| | | | Servicios deportivos, culturales, recreativos, religiosos en general | Centros de exposiciones temporales y al aire libre, galerías de arte y museos | | | | | | | |
| | | Servicios educativos, profesionales, financieros, de transportes y telecomunicaciones | Servicios de alimentación y bebidas a escala nacional | Servicios de alimentación y bebidas a escala nacional | Alimentos, bebidas, programas de cocina, platos de pastelería | | | | | | |
| | | | | Servicios de alimentación y bebidas a escala nacional | Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas | | | | | | |
| | | | Servicios de alimentación y bebidas a escala nacional | Servicios de alimentación y bebidas a escala nacional | Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, restaurantes bar, discotecas, cervecerías | | | | | | |
| | | | | Servicios de alimentación y bebidas a escala nacional | Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, restaurantes bar, discotecas, cervecerías | | | | | | |

IV.- Que la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 2º lo que se entiende por establecimiento mercantil, lo que incluye la prestación de servicios, así como lo que se considera por giro mercantil, lo cual deberá ser acorde a los usos de suelo permitidos.

Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

(...)

XII. **Establecimiento mercantil:** 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; (...)

Handwritten notes and signatures on the left margin.



XVI. Giro Mercantil: 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 la presente Ley son compatibles al giro mercantil y que se ejercen en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; (...)

V.- Que de conformidad con los artículos 31 y 39 del ordenamiento en cita, dentro de los trámites y requisitos para el funcionamiento de todo establecimiento, se requiere del **aviso de declaración de apertura**, con el cual se debe acompañar el **certificado de uso de suelo**, que se citan para pronta referencia:

Artículo 31.- Las personas titulares de establecimientos mercantiles que presenten por medio del Sistema un Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Impacto Vecinal, proporcionarán la siguiente información:

(...)

VI. Giro mercantil que se pretende operar;

VII. Certificado de Zonificación de uso del suelo para el giro que se pretende operar; (...)

Artículo 39.- 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.

Enfasis añadido

VI.- Que de conformidad con el artículo 4 fracción IX del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, el **“Certificado Unico de Zonificación de uso de suelo”** el cual es un documento público **en el que se hacen constar las disposiciones en materia de zonificación para un predio o inmueble determinado que establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano**, precepto que se cita para pronta referencia:

“Artículo 4. Además de las definiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

*IX. **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo:** documento público en el que constan las disposiciones normativas específicas para un predio o inmueble determinado que se establece en los instrumentos de planeación de Desarrollo Urbano. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos, del mismo modo no constituye permiso, autorización o licencia alguna; (...)*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-067-SOT.

VII.- Que de conformidad con los artículos 17 fracciones I y V, y 20 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México es competente para emitir los **Certificados de Zonificación de Uso de Suelo**, atribución que recae en los certificadores conjuntamente con el titular de la Dirección de Registro de los Planes y Programas, siendo los encargados de emitir el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo**, preceptos que se citan para pronta referencia:

Artículo 17. Corresponde a la Secretaría, a través de la Dirección General de Administración Urbana por sí o por conducto del Registro de los Planes y Programas:

- I. **Vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la expedición de los Certificados de Zonificación, Certificación de Zonificación Digitales y Certificados por Derechos Adquiridos;**(...)
- V. **Expedir los Certificados de Zonificación, los Certificados de Zonificación Digital y los Certificados por Derechos Adquiridos, que resulten procedentes, de conformidad con la Ley y el presente Reglamento; en caso contrario emitirá la improcedencia de los mismos.**(...)

Artículo 20. El certificador es el servidor público facultado para emitir los Certificados de Zonificación y los Certificados por Derechos Adquiridos, estos últimos conjuntamente con el titular del Registro de los Planes y Programas y, en su caso, emitir las improcedencias de los mismos, sin perjuicio del ejercicio directo por parte del titular de la Dirección General de Administración Urbana por conducto del Registro de los Planes y Programas; así como emitir las correcciones procedentes a los Certificados de Zonificación Digitales, las cuales se realizarán de forma impresa, atendiendo a lo previsto en el Título Sexto, Capítulo Uno, De los Procedimientos para la Corrección de Actos Administrativos”, del presente Reglamento; también se encarga de optimizar el Sistema Centro de Información Urbana para el Desarrollo administración de la Ciudad de México.

Énfasis añadido.

Que esta Procuraduría tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, siendo necesario constatar su cumplimiento, y

Vistos los textos legales citados y argumentos vertidos, se dicta el siguiente:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-067 -SOT.

-----**ACUERDO**-----

PRIMERO.- Llévase a cabo la investigación de oficio por parte de esta Procuraduría, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de uso de suelo en el inmueble, ubicado en calle **Polanco 8 Local E, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 029_200_01.-**

SEGUNDO.- Corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio de los hechos referidos en el punto PRIMERO, e integrar el expediente respectivo. -----

TERCERO.- Tórnese copia con firma autógrafa de este Acuerdo a la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, a efecto de que proceda a la atención de lo instruido en el presente.-----

Ciudad de México, **a diecinueve de julio de dos mil veinticuatro**, así lo acordó y firma la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, Mtra. Mariana Boy Tamborrell. -----

MAEL/JARC/IMAH/JAMZ