



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128

y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 SEP 2024**.

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2022-647-SOT-128 y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 26 de enero y 08 de febrero de 2022, dos 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Edgar Allan Poe número 94, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 10 y 25 de febrero de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades correspondientes, así también, se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128
y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

De conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, en su artículo 3 fracción XXI refiere que se entiende por Norma de Ordenación aquellas que regulan la intensidad, ocupación, formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, construcciones, transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, impacto urbano y demás señaladas en dicha Ley, mismas que se establecerán en los Programas y en el Reglamento de la Ley en comento. -----

El artículo 43 de dicha Ley, establece que "(...) *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)*". -----

El artículo 92 de la Ley en comento refiere que se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Asimismo, el Reglamento de dicha Ley refiere que los Programas Delegacionales y Programas parciales de Desarrollo Urbano, así como las Áreas de Gestión Estratégica establecen la zonificación, acciones y en su caso, lineamientos normativos aplicables como lo son las Normas de Ordenación que se emplean en Áreas de Actuación, Normas de Ordenación General, Normas de Ordenación Particular y/o Normas de Ordenación sobre Vialidad. -----

Así también, de conformidad al artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual señala que 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. -----

En ese sentido, en fecha 09 de agosto de 2021 se publicó en la Gaceta Oficial el listado de actividades, servicios o industrias de bajo impacto que podrán tramitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con el fin de la reactivación económica con base en el apoyo a un sector fundamental de la economía de la Ciudad de México, entre ellos está el de cafetería. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128

y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

A mayor abundamiento, resulta necesario señalar la naturaleza jurídica del **Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad**, la cual se describe en el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021 y reformado en fecha 05 de mayo de 2022, aplicable al caso concreto por temporalidad, a la letra señala lo siguiente: -----

*"(...) 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 ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

(...)

I. La persona interesada proporcionará los datos y presentará en archivo digital los documentos de identificación personal y del inmueble correspondiente, así como la descripción precisa de la actividad que se ejerce y área del inmueble destinada a ésta de acuerdo con el formulario.

II. Tratándose de inmuebles que funcionen bajo el régimen de propiedad en condominio, deberá presentarse en archivo digital la escritura del régimen y del acta de asamblea donde los condóminos otorgan su consentimiento por mayoría simple para la realización de la actividad correspondiente.

III. Tratándose de inmuebles afectos al patrimonio cultural, histórico, artístico y/o urbano, la Secretaría recabará opinión técnica de la unidad administrativa interna correspondiente, del Instituto de Nacional de Bellas Artes y Literatura o del Instituto Nacional de Antropología e Historia y las incorporará en el expediente electrónico correspondiente.

IV. En caso de que la solicitud no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en las fracciones anteriores, se prevendrá a la persona interesada a través de la plataforma digital y por una sola vez, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad se tendrá por no presentada la solicitud en la plataforma, quedando a salvo el derecho de volver a presentarla.

V. La Secretaría emitirá el dictamen correspondiente dentro de los siguientes cinco días a la presentación de la solicitud o de la recepción de la opinión señalada en la fracción III y lo notificará a través de la plataforma.

VI. En caso de ser positivo el dictamen, se requerirá el recibo de pago para la expedición del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad y se entregará mediante la propia plataforma digital.

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. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (...)"



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128

y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

Al respecto, el artículo 15 del Reglamento citado es reglamentario a la Ley de Desarrollo Urbano de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1 del propio reglamento, que establece: "(...) Artículo 1. El presente ordenamiento es de observancia general, orden público e interés social y tiene por objeto reglamentar la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en lo conducente a la planeación y programación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la Ciudad de México. (...)". -

En relación con lo anterior, el artículo 42 Quinquies último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece lo siguiente:

"(...) Artículo 42 Quinquies. Las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento:

(...)

El procedimiento al que se refiere este artículo **no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano** (...)". -----

Derivado de lo anterior, el artículo 161 del Reglamento mencionado, establece que los derechos adquiridos prescriben por la falta de continuidad en el aprovechamiento del uso del suelo que se haya acreditado, durante un periodo de un año, sin razón legal para interrumpir este plazo en los términos del Código Civil vigente para la Ciudad de México, o por aprovechar el inmueble o unidad identificable de éste con un uso del suelo diferente al acreditado. -----

Por otra parte, de conformidad con el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien dolosamente haga un uso distinto al uso de suelo permitido u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

En ese sentido, al inmueble objeto de investigación, le aplica la **zonificación H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150.00 m²); donde el uso de suelo **habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar, se encuentra permitido**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación **es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128

y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.-----

Por otro lado, al predio investigado le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonificación Habitacional, la cual de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, en su apartado 4.4.3, refiere que quedan prohibidos todos los usos del suelo distintos al habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar en la zonificación Habitacional "H", en cualquier superficie, excepto en: a) Los inmuebles que legalmente hayan acreditado algún Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y que a la fecha, continúen vigentes, b) Los usos del suelo permitidos en inmuebles catalogados, que se indican en la Norma de Ordenación Particular, correspondiente. -----

Además, le aplica la Norma Particular para Usos de Suelo Permitidos en Inmuebles Catalogados, en donde los usos de suelo permitidos en inmuebles catalogados, serán los indicados en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", únicamente en la zonificación habitacional, es decir representaciones oficiales diplomáticas y estatales; servicios recreativos de danza, teatro, música y bellas artes; bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales; centros de exposiciones, galerías de arte y museos; casas de cultura; librerías y tienda de artesanías; suites y departamentos amueblados, todos ellos sin cafeterías, ni restaurantes de ningún tipo, siempre que no afecten las características de la edificación. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado desde vía pública por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, con uso de suelo comercial, toda vez que se constataron diversos establecimientos mercantiles, entre ellos un restaurante con el nombre comercial "Mora Mora", así como los nombres comerciales "Junior Integrative Polanco", "De León, Clínica de Medicina Estética" y "The Face Method", señalados sobre la fachada del inmueble. -----

En reconocimientos de hechos posteriores realizados sobre vía pública, se constató el funcionamiento de dos establecimientos mercantiles, uno de ellos con giro de cafetería y nombre comercial "Mora Mora", así como otro con giro de clínica de belleza y nombre comercial "The Face Method". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-01443-2022 dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128

y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

acrediten la legalidad de las actividades que se realizan en el sitio. En respuesta, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 28 de marzo de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del inmueble en comento, realizó diversas manifestaciones, asimismo, remitió las siguientes documentales: -----

- Copia simple del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 11979, folio CE600289/1999 de fecha 28 de abril de 1999; el cual certifica el uso de suelo para comercio y oficinas en una superficie de 575.70 m². -----

Del mismo modo, se giró el oficio PAOT-05-300/300-01444 de fecha 03 de marzo de 2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o responsable del establecimiento mercantil con giro de restaurante y nombre comercial "Mora Mora", a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan en el sitio. En respuesta, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral responsable del establecimiento mercantil en comento, realizó diversas manifestaciones, entre otras, que el mismo tiene giro de cafetería y/o fonda, toda vez que no realizan venta de bebidas alcohólicas. Adicionalmente, remitió las siguientes documentales: -----

- Copia simple del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 11979, folio CE600289/1999 de fecha 28 de abril de 1999; el cual certifica el uso de suelo para comercio y oficinas en una superficie de 575.70 m². -----
- Copia simple del oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/SDC/0593/2022 de fecha 15 de febrero de 2022, mediante el cual la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realiza la prevención para que el particular presente el recibo de pago de derechos correspondiente, derivado de la solicitud de expedición del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2534-201NADA22 de fecha 08 de febrero de 2022. -----
- Escrito recibido en la oficialía de partes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha 07 de febrero de 2022, mediante el cual el particular exhibe el pago de derechos correspondiente a la solicitud de expedición del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2534-201NADA22 de fecha 08 de febrero de 2022. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128

y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-04445-2022 de fecha 24 de mayo de 2022, se solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar los usos del suelo permitidos en el predio investigado, así también, si cuenta con antecedente del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 11979, folio CE600289/1999 de fecha 28 de abril de 1999 y de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo número 01826.94 de fecha 13 de marzo de 1994, además, remitir los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades y/o Certificados de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos expedidos para el predio objeto de investigación. -----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/4319/2022 de fecha 11 de octubre de 2022, informó lo siguiente: -----

*"(...) Me permito enlistar la tabla de usos permitidos para dicha zonificación: **H (Habitacional): HABITACIÓN.** - Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar; Librerías y tiendas de artesanías, Representaciones oficiales, diplomáticas y estatales, Danza, teatro, música y bellas artes, Bibliotecas; centros comunitarios y culturales; hemerotecas y ludotecas, Casas de cultura, Centros de exposiciones, galerías de arte y museos, Suites y departamentos amueblados (B).*

NOTA: B.- Los usos del suelo permitidos en los inmuebles catalogados, serán los indicados en la Tabla de Usos del Suelo de presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano únicamente en la zonificación Habitacional, es decir, representaciones oficiales diplomáticas y estatales, servicios recreativos de danza, teatro, música y bellas artes; bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales; centros de exposiciones, galerías de arte y museos; casas de cultura; librerías y tiendas de artesanías; suites y departamentos amueblados, todos ellos sin cafeterías, ni restaurantes de ningún tipo. Los bancos y casa de cambio sólo se permitirán en las zonificaciones HC, HS y HM, siempre que no afecten las características de la edificación referidas a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabados de fachadas, alineamiento y desplante de la construcción, en estricto apego a lo establecido en la Norma No. 4 de Áreas de Conservación Patrimonial (...)" -----

Adicionalmente, informó contar con antecedente de las siguientes documentales, mismas que remitió en copia certificada: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128

y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 11979, folio CE600289/1999, con fecha de expedición del 28 de abril de 1999, en el cual se **acreditan derechos legítimamente adquiridos para "Comercio y Oficinas"**, en una **superficie ocupada** por el uso de **575.70 m²**. -----
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio número 46132, con fecha de expedición del 20 de septiembre de 1999; el cual certifica como permitidos los usos del suelo para vivienda, guarderías y jardines de niños, jardines y parques. -----
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio número 24204, con fecha de expedición del 25 de mayo de 2000; el cual certifica como permitidos los usos del suelo para vivienda, guarderías y jardines de niños, jardines y parques. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 16644-151AGHO15D de fecha 22 de junio de 2015, el cual certifica como permitidos los usos del suelo para Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar; Librerías y tiendas de artesanías, Representaciones oficiales, diplomáticas y estatales, Danza, teatro, música y bellas artes, Bibliotecas; centros comunitarios y culturales; hemerotecas y ludotecas, Casas de cultura, Centros de exposiciones, galerías de arte y museos, Suites y departamentos amueblados. -----
- Certificado de Uso del Suelo **por Reconocimiento de Actividad folio 2534-201NADA22 de fecha 17 de marzo de 2022**, el cual **certifica como uso reconocido las cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares, quedando reconocidos 75.00 m² de superficie**. --

De igual forma, informó sobre la emisión de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio número 1345, CZ-01236-94, con fecha de expedición del 28 de enero de 1994, la cual refiere el predio ubicado en calle Naranja manzana 5, lote 27, colonia San José de los Cedros, Delegación Cuajimalpa de Morelos, por lo que se hizo de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría, para las acciones jurídicas y/o administrativas que conforme a derecho correspondan. -----

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-4656-2022 de fecha 30 de mayo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por el funcionamiento de diversos establecimientos mercantiles en el predio en comento. En respuesta, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SOV/OF-



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128

y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

0399/2023 de fecha 28 de febrero de 2023, la Subdirección de Órdenes de Verificación adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que en fecha 17 de marzo de 2022, se emitió Orden de Visita de Verificación al inmueble de referencia, bajo el número de expediente 0104/2022/DU/US; posteriormente, se remitieron a la Subdirección de Calificación de Infracciones de ese Órgano Político Administrativo, a efecto de que esa autoridad se encuentre en posibilidad jurídica de substanciar algún Procedimiento administrativo correspondiente. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-04665-2022 de fecha 31 de mayo de 2022, se solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si el predio de referencia ha sufrido modificaciones y las fechas en que se registraron, así como el número de metros cuadrados de superficie con los que cuenta el predio y los metros cuadrados de construcción registrado; además, el uso registrado del mismo. En respuesta, mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/05270/2022 de fecha 02 de junio de 2022, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales adscrita a esa Subtesorería informó que **el predio** en mención **cuenta con** una superficie de **447.21 m²**, con una **superficie de construcción de 992.71 m²**, para uso de oficinas, renta y venta de artículos. -----

Además, mediante oficio PAOT-05-300/300-05280-2022 de fecha 15 de junio de 2022, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si el predio investigado, se encuentra registrado en el padrón de usuarios de dicho Sistema, señalando la antigüedad en el mismo y el uso registrado para el inmueble. En respuesta, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DAP-09428/DGSU/2024 de fecha 25 de marzo de 2024, informó contar con antecedente de registro para el predio objeto de denuncia, para un uso no doméstico, un local con fecha de alta del 30 de mayo de 1994. -----

Es de señalar, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 11 de abril de 2022, se realizó la consulta al portal Google Maps a través de su herramienta Histórico, desprendiéndose que desde el año 2008, en el sitio han operado diversos establecimientos mercantiles, sin embargo, se interrumpieron actividades en julio de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-647-SOT-128

y acumulado PAOT-2022-879-SOT-184

2011 y agosto de 2017, así como en febrero de 2017. Posteriormente, en fecha 22 de mayo de 2024, se realizó la consulta a las páginas de internet de los establecimientos mercantiles denominados "Mora Mora" y "The Face Method", así como al portal Google Maps, a efecto de corroborar los giros con los que se ostentan dichos establecimientos, desprendiéndose que uno de ellos se ostenta como restaurante de comida saludable y el otro como tienda de belleza y salud, como se muestra en las siguientes imágenes: -----

Imagen No. 1 – Se observa un inmueble de 3 niveles, en el cual se encuentra en funcionamiento el establecimiento denominado KREISS.



Fuente: captura de Street View de octubre de 2008.

Imagen No. 2 – Se observa un inmueble de 3 niveles, en el cual se encuentra en funcionamiento el establecimiento denominado KREISS.



Fuente: captura de Street View de abril de 2009.

Imagen No. 3– Se observa un inmueble de 3 niveles, en el cual se encuentra en funcionamiento el establecimiento denominado KREISS.



Fuente: captura de Street View de abril de 2011.

Imagen No. 4 – Se observa un inmueble de 3 niveles, en el cual no se observa el funcionamiento de algún el establecimiento mercantil.



Fuente: captura de Street View de julio de 2011.

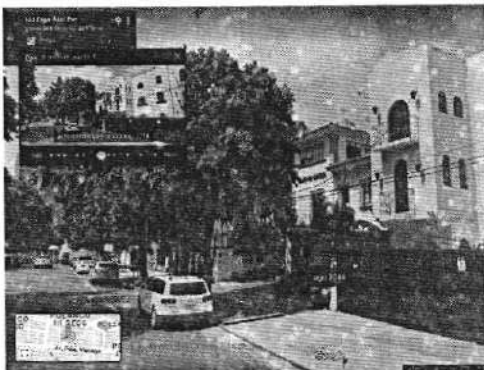


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-647-SOT-128
Y ACUMULADO PAOT-2022-879-SOT-184

Imagen No. 5 – Se observa un inmueble de 3 niveles, en el cual se encuentra en funcionamiento la escuela denominada “Miami Ad School”.



Fuente: captura de Street View de agosto de 2014.

Imagen No. 6 – Se observa un inmueble de 3 niveles, en el cual se encuentra en funcionamiento la escuela denominada “Miami Ad School”.



Fuente: captura de Street View de marzo de 2015.

[Firma manuscrita]

Imagen No. 7 – Se observa un inmueble de 3 niveles, en el cual no se observa el funcionamiento de algún el establecimiento mercantil.



Fuente: captura de Street View de febrero de 2017.

Imagen No.8 – Se observa un inmueble de 3 niveles, así como una techumbre de reciente instalación, desfasada hacia la acera, en la cual opera el establecimiento denominado “Mora Mora”.



Fuente: captura de Street View de febrero de 2019.

Actualmente el predio objeto de denuncia alberga dos establecimientos mercantiles, uno con giro de restaurante de comida saludable denominado “Mora Mora” y otro con giro de tienda de belleza y salud denominado “The Face Method”, que pretende acreditar el uso de suelo para **“Comercio y Oficinas”**, **en una superficie ocupada por el uso de 575.70 m²**, con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 11979 de fecha 28 de abril de 1999, y **el establecimiento mercantil con giro de cafetería** que cuenta con un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 2534-201NADA22 de fecha 17 de marzo de 2022, el cual **certifica como uso reconocido las cafeterías**, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares, en 75.00 m² de superficie. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-647-SOT-128
Y ACUMULADO PAOT-2022-879-SOT-184

De lo anterior, se desprende que el inmueble objeto de investigación cuenta con un Certificado por Derechos Adquiridos expedido en fecha 28 de abril de 1999, el cual certifica el uso de suelo para comercio y oficinas, y del análisis de las imágenes se tiene que el inmueble se destinó a diversos giros; sin embargo, de las imágenes obtenidas en el portal Google Maps, se interrumpió actividades en julio de 2011 y febrero de 2017, lo que advierte que no se dio continuidad en el uso y conforme a lo previsto en el artículo 161 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, los derechos adquiridos **prescribieron, por lo que el inmueble se tendrá que ajustar a la zonificación establecida en el programa Parcial** Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.-----

Aunado a lo anterior, el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2534-201NADA22, objeto de análisis, señala que **será vigente hasta en tanto se realice el cambio de uso de suelo dispuesto en el artículo 15 del citado Reglamento** o se actualice la zonificación en el programa correspondiente. -----

Al respecto, el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México reglamenta el procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, **dispuesto en el artículo 42 Quinquies** de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México; disposición que, como quedó referido en párrafos anteriores, establece que **dicho procedimiento no es aplicable en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano**, como es el caso del predio investigado que se ubica dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco". -----

Por las razones referidas, es posible determinar que el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2534-201NADA22, no cumple con los requisitos previstos en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 2534-201NADA22, en términos de lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-647-SOT-128
Y ACUMULADO PAOT-2022-879-SOT-184**

Asimismo, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si el procedimiento administrativo del expediente 0104/2022/DU/US, se contempló la materia de uso de suelo solicitada por esta Subprocuraduría, el estado que guarda dicho procedimiento; en el caso de que el procedimiento citado no haya sido instrumentado en materia de uso de suelo, realizar nuevo procedimiento, valorando lo vertido en la presente Resolución respecto a dicha materia. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de ser procedente, iniciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), valorando la prescripción de los derechos adquiridos del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 11979 de fecha 28 de abril de 1999, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y la no aplicación del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 2534-201NADA22, en términos del artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. ---

2. En materia de establecimiento mercantil

El artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil. -----

Asimismo, los artículos 10 Apartado A fracciones I y II de la Ley en comento, señalan que las personas titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal tienen, entre otras, las obligaciones de destinar el local exclusivamente para el giro manifestado en el Aviso o Permiso según sea el caso, en caso de realizar actividades complementarias, éstas deberán ser estrictamente compatibles con el giro principal, asimismo, tener en el establecimiento mercantil el Permiso o Aviso que sea generado por el Sistema, impreso y firmado en la última hoja por la persona titular del establecimiento mercantil o cuando se trate de persona moral, por su representante legal. -

Además, los artículos 31, 31 Bis y 38 de la citada Ley, refieren la información que deberán proporcionar las personas titulares de establecimientos mercantiles que presenten por medio del Sistema un Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Impacto Vecinal, una Solicitud de Permiso para



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-647-SOT-128
Y ACUMULADO PAOT-2022-879-SOT-184**

el Funcionamiento de Establecimiento Mercantil de Impacto Zonal o un Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto. -----

Adicionalmente, dicha Ley en su artículo 39 refiere que se 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. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, con uso de suelo comercial, toda vez que se constataron diversos establecimientos mercantiles, entre ellos un restaurante con la denominación social "Mora Mora", así como las denominaciones sociales "Junior Integrative Polanco", "De León, Clínica de Medicina Estética" y "The Face Method". -----

En reconocimientos de hechos posteriores, se constató el funcionamiento de dos establecimientos mercantiles, uno de ellos con giro de cafetería y denominación social "Mora Mora", así como otro con giro de clínica de belleza y denominación social "The Face Method". -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-01443-2022 dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan en el sitio. En respuesta, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 28 de marzo de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del inmueble en comento, realizó diversas manifestaciones, entre otras, que se trata de una casa en la cual se rentan algunos locales comerciales de bajo impacto, contando cada uno con su permiso correspondiente para su legal funcionamiento; por lo que refirió contar con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 11979 de fecha 28 de abril de 1999, en el cual se acreditan derechos legítimamente adquiridos para "Comercio y Oficinas", en una superficie ocupada por el uso de 575.70 m². -----

Del mismo modo, se giró el oficio PAOT-05-300/300-01444-2022 de fecha 03 de marzo de 2022, al propietario, poseedor, encargado y/o responsable del establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Mora Mora", a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan en el sitio. En respuesta, una persona quien se ostentó como representante legal de la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-647-SOT-128
Y ACUMULADO PAOT-2022-879-SOT-184**

persona moral responsable del establecimiento mercantil en comento, realizó diversas manifestaciones, entre otras, que el mismo tiene giro de cafetería y/o fonda, toda vez que no realizan venta de bebidas alcohólicas. Adicionalmente, remitió las siguientes documentales: -----

- Copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto folio MHAVAP2022-02-1000339754 de fecha 09 de febrero de 2022, para el giro mercantil de cafetería o fonda en una superficie de 75 m² en planta baja, presentando para la emisión del mismo el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE600289/1999 de fecha 28 de abril de 1999. -----
- Copia simple del oficio de prevención número AMH/DGGAJ/DERA/SEMEP/BLGP/0858/2022 de fecha 03 de marzo de 2022, mediante el cual la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos adscrita a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, hace de conocimiento al particular de la no obligatoriedad de realizar el Programa Interno de Protección Civil para dicho establecimiento. -----

Así también, mediante oficio PAOT-05-300/300-01651-2022 de fecha 10 de marzo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, remitir copia de las Declaraciones de Apertura, Licencias de Funcionamiento, Avisos y/o permisos para el funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en el predio objeto de investigación, así como el certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites. En respuesta, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SEMEP/BLGP/0945/2022 de fecha 15 de marzo de 2022, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos adscrita a esa Dirección Ejecutiva informó contar con las siguientes documentales: -----

- Copia simple del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio 83 de fecha 22 de enero de 1999, para giro de oficinas administrativas en una superficie de 602.00 m², acreditando el uso de suelo con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo número CAD-01826-94. -----
- Constancia de Acreditación de Uso del Suelo número CAD-01826-94 con fecha de expedición del 13 de marzo de 1994, el cual acredita el uso de suelo para oficinas administrativas en una superficie de 602.00 m². -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-647-SOT-128
Y ACUMULADO PAOT-2022-879-SOT-184**

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-4656-2022 de fecha 30 de mayo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, por el funcionamiento de diversos locales comerciales en el predio en comento. En respuesta, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SOV/OF-0399/2023 de fecha 28 de febrero de 2023, la Subdirección de Órdenes de Verificación adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que en fecha 17 de marzo de 2022, se emitió Orden de Visita de Verificación al inmueble de referencia, bajo el número de expediente 0104/2022/DU/US; posteriormente, se remitieron a la Subdirección de Calificación de Infracciones de ese Órgano Político Administrativo, a efecto de que esa autoridad se encuentre en posibilidad jurídica de substanciar algún Procedimiento administrativo correspondiente. -----

Es de señalar que la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/4319/2022 de fecha 11 de octubre de 2022, hizo de conocimiento a esta Subprocuraduría de que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio número 1345, CZ-01236-94, con fecha de expedición del 28 de enero de 1994, que obra en los archivos de esa Dirección refiere el predio ubicado en calle Naranjo manzana 5, lote 27, colonia San José de los Cedros, Delegación Cuajimalpa de Morelos, no así al domicilio de calle Edgar Allan Poe número 94, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; por lo que dio vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría, para las acciones jurídicas y/o administrativas que conforme a derecho correspondan. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo remitió copia simple del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio 83 de fecha 22 de enero de 1999, para giro de oficinas administrativas en una superficie de 602.00 m², el cual no corresponde al giro que se ejerce en el predio. Por lo que los establecimientos ubicados en el predio objeto de investigación no cuentan con aviso de funcionamiento correspondiente, contraviniendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si el procedimiento administrativo del expediente 0104/2022/DU/US, se contempló la materia de establecimiento mercantil solicitada por esta Subprocuraduría, el estado que guarda dicho procedimiento e imponer las medidas y sanciones correspondientes; en el caso de que el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-647-SOT-128
Y ACUMULADO PAOT-2022-879-SOT-184**

procedimiento citado no haya sido instrumentado en materia de establecimiento mercantil, realizar nuevo procedimiento, valorando lo vertido en la presente Resolución respecto a dicha materia. -----

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 predio ubicado en calle Edgar Allan Poe número 94, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150.00 m²); donde el uso de suelo habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar, se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma Particular para Usos de Suelo Permitidos en Inmuebles Catalogados, en donde los usos de suelo permitidos en inmuebles catalogados, serán los indicados en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", únicamente en la zonificación habitacional, es decir representaciones oficiales diplomáticas y estatales; servicios recreativos de danza, teatro, música y bellas artes; bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales; centros de exposiciones, galerías de arte y museos; casas de cultura; librerías y tienda de artesanías; suites y departamentos amueblados, todos ellos sin cafeterías, ni restaurantes de ningún tipo, siempre que no afecten las características de la edificación. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató primeramente un inmueble preexistente de 3 niveles de altura,



constatando diversos establecimientos mercantiles, entre ellos un restaurante con la denominación social "Mora Mora", así como las denominaciones sociales "Junior Integrative Polanco", "De León, Clínica de Medicina Estética" y "The Face Method". En reconocimientos de hechos posteriores, se constató el funcionamiento de dos de los establecimientos mercantiles antes señalados, el denominado "Mora Mora" y "The Face Method". -----

3. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 11979 de fecha 28 de abril de 1999, en el cual se acreditan derechos legítimamente adquiridos para **"Comercio y Oficinas", en una superficie ocupada por el uso de 575.70 m²**; sin embargo, de las imágenes obtenidas en el portal Google Maps, se interrumpió actividades en julio de 2011 y febrero de 2017, lo que advierte que no se dio continuidad en el uso y conforme a lo previsto en el artículo 161 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, los derechos adquiridos **prescribieron, por lo que el inmueble se tendrá que ajustar a la zonificación establecida en el programa Parcial** Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----
4. Para el establecimiento con uso de suelo de cafetería se pretende acreditar con el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2534-201NADA22, el cual fue emitido sin cumplir con el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ya que no es sujeto del trámite previsto en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México; toda vez que dicho procedimiento no es aplicable en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano y el predio se ubica dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco". -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 2534-201NADA22, en términos de lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si el procedimiento administrativo del expediente 0104/2022/DU/US, se contempló la materia de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-647-SOT-128
Y ACUMULADO PAOT-2022-879-SOT-184**

uso de suelo solicitada por esta Subprocuraduría, el estado que guarda dicho procedimiento; en el caso de que el procedimiento citado no haya sido instrumentado en materia de uso de suelo, realizar nuevo procedimiento, valorando lo vertido en la presente Resolución respecto a dicha materia. -----

7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de ser procedente, iniciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), valorando la prescripción de los derechos adquiridos del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 11979 de fecha 28 de abril de 1999, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y la no aplicación del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 2534-201NADA22, en términos del artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
8. Los establecimientos ubicados en el predio objeto de investigación no cuentan con el aviso de funcionamiento correspondiente, contraviniendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, conforme a lo informado por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
9. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si el procedimiento administrativo del expediente 0104/2022/DU/US, se contempló la materia de establecimiento mercantil solicitada por esta Subprocuraduría, el estado que guarda dicho procedimiento e imponer las medidas y sanciones correspondientes; en el caso de que el procedimiento citado no haya sido instrumentado en materia de establecimiento mercantil, realizar nuevo procedimiento, valorando lo vertido en la presente Resolución respecto a dicha materia. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-647-SOT-128
Y ACUMULADO PAOT-2022-879-SOT-184

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, así como, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Miguel Hidalgo y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/GBM