

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2026**

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-1083-SOT-233**, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: _____

ANTECEDENTES

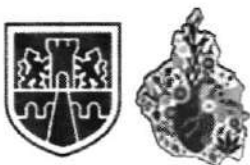
Con fecha 23 de febrero de 2022, diversas personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por el funcionamiento del establecimiento denominado "MAISON KAYSER", en el predio ubicado en Calle Virgilio, número 25, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de marzo de 2022. _____

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II y IV, 25 fracción III 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 en la materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" de la Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014. _____

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: _____



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son **de orden público e interés general y social**, y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, 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 presente y futuras de la Ciudad de México. _____

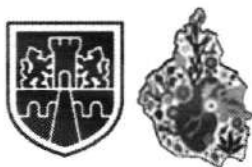
En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracción II de la Ley en cita, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento** del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, así como las Normas de Ordenación. _____

En suma, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, 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 establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. _____

Por su parte, el artículo 45 de la multicitada Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetarán los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que, de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**. _____

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la multicitada Ley, las **constancias, certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos **relativos a los instrumentos de planeación** del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. _____



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, 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.** -

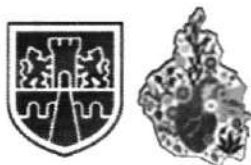
Por su parte, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, certificados, **permisos**, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Asimismo, es dable indicar que, de acuerdo a lo previsto en los artículos 53, apartado B, numeral 3, inciso b), fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México; 42, fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías; y 14, apartado A, fracciones I, inciso c), y II de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México, **es atribución del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, practicar visitas de verificación en materia de desarrollo urbano, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en la normativa aplicable.** -----

Por otro lado, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, en el artículo 2 fracción XII del ordenamiento en comento, se 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.** -----

Asimismo, en la fracción XVI del artículo 2 en relación con el diverso 39 de la Ley en mención, se establece la definición legal de **Giro Mercantil** como la **actividad comercial lícita** que se desarrolla en un establecimiento mercantil, **permitida en las normas sobre uso de suelo**, y se podrán desarrollar **actividades complementarias** 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; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.**

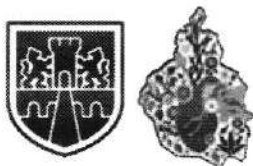
Por cuanto hace a la ocupación de la vía pública, la Ley de Establecimientos Mercantiles señala en su artículo 11 fracción VII, que queda **prohibida la utilización de la vía pública como estacionamiento**, para la **prestación de los servicios o realización de las actividades** propias del giro mercantil de que se trate, salvo aquellos casos en que los permita expresamente la Ley y se cuente con el Aviso correspondiente.

En adición, el artículo 37 de la citada Ley, refiere que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas; así como deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.

Por su parte, el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las **atribuciones exclusivas** de las personas **titulares de las Alcaldías** en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, el **vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones**, así como **aplicar las sanciones** que correspondan **en materia de establecimientos mercantiles**, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, **uso de suelo**, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, **y desarrollo urbano.**

Ahora bien, previo al estudio del asunto que nos ocupa, se considera necesario precisar que, de conformidad con la consulta realizada al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en la Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014**; al inmueble con domicilio ubicado en Calle Virgilio, número 25, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la **zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y una vivienda por cada 150 metros de la superficie del terreno)**, donde el **uso de suelo para Restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante – bar, discotecas y cervecerías, actualmente se encuentra PROHIBIDO.**

En este sentido y a fin de dar atención a la denuncia ciudadana, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde vía pública se constató la operación de un establecimiento con giro de restaurante de un nivel de altura, que ocupaba en ese momento una porción de la superficie total del inmueble de interés, aproximadamente de 17 metros de largo por 5 metros de ancho. En la parte frontal de dicho establecimiento se observó un letrero a base de lámina

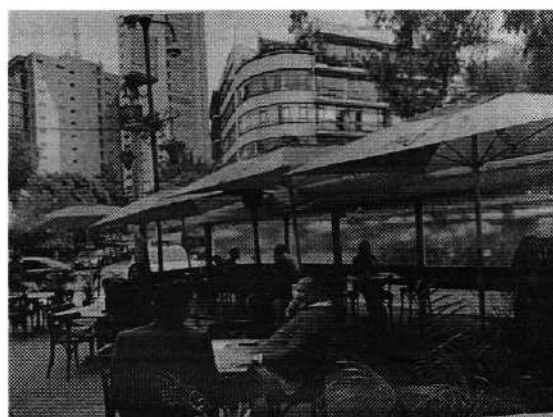
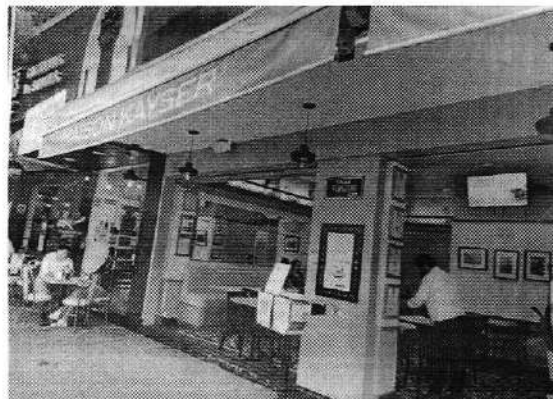
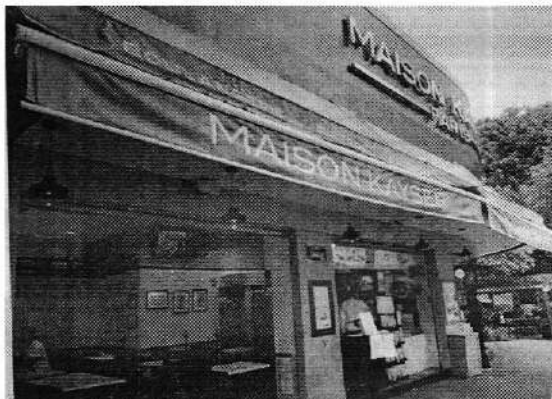


**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

con la denominación "MAISON KAYSER - PARIS". No se omite señalar que dicho establecimiento operaba también en la parte de la acera frontal al predio y parte del arroyo vehicular, toda vez que en dicha área se observaron colocados diversos enseres propios del giro, tales como: mesas, sillas, macetas, sombrillas y una carpa. Como se observa a continuación: -----

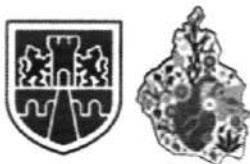


Fuente: Reconocimiento de Hechos. PAOT.

Sobre el tema, se notificó el oficio **PAOT-05-300/300-01663-2022**, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara su legalidad y operación. -----

En respuesta, una persona que se ostentó como representante legal de la moral titular del establecimiento mercantil denunciado, presentó escrito ante esta Entidad y manifestó medularmente lo que a continuación se cita: -----

"(...) sociedad mercantil debidamente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, que cuenta con diversos establecimientos mercantiles, cuya actividad principal consiste en la prestación de todo tipo de servicios restauraneros, así como la venta de productos



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

alimenticios, la cual es poseedora del inmueble ubicado en Calle Virgilio número 25, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México (...) mi representada da cabal cumplimiento a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo urbano vigente en Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (...)"

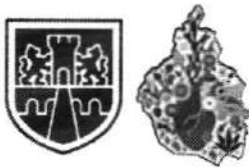
Y proporcionó con la intención de probar su dicho, las documentales que a continuación se enlistan: ---

- *Copia simple de Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, Folio de ingreso número 41585-161SAHE17, de fecha de expedición 07 de septiembre de 2017, impreso en la hoja papel seguridad 00686, para el predio ubicado en calle Virgilio número 25, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, en donde se reconoce el uso para: "Restaurante (venta de comida elaborada con servicio de comedor, venta de vinos y cerveza con alimentos, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas)", en una superficie ocupada por el uso en 500.00 m².*
- *Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 18 de abril de 2018, con número de folio MHAVAP-2018-04-1800238344 y Clave del Establecimiento MH2018-04-18AVBA00238344, tramitado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de esta ciudad, para el establecimiento denominado "MAISON KAYSER PARIS", en donde se manifiesta será ocupada una superficie de 80m².*

En ese sentido, a efecto de mejor proveer la investigación iniciada por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, mediante oficio **PAOT-05-300/300-001664-2022**, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si cuenta con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto para el establecimiento mercantil "**MAISON KAYSER PARIS**" con número de folio **MHAVAP2018-04-1800238344**, Clave de establecimiento **MH2018-04-18AVBA00238344** de fecha 18 de abril de 2018, que fue exhibido ante esta Entidad, y su caso, remitiera copia del mismo, así como del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo que el responsable del giro mercantil haya presentado para su emisión.

En respuesta, mediante oficio **AMH/DGGAJ/DERA/SEMEP/BLGP/1091/2022**, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos adscrita a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que después de una búsqueda minuciosa en los archivos y registros de dicha Subdirección, para el predio de interés se localizaron los siguientes expedientes administrativos: ---

- **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio del trámite MHAVAP2018-04-1800238344 y clave única de establecimiento MH2018-04-18AVBA00238344 de fecha 18 de abril de 2018, para el giro de Restaurante (venta de comida elaborada con servicio de comedor), denominado "MAISON KAYSER PARIS", en una superficie de 80 m², ubicado en la calle de VIRGILIO NÚMERO 25, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, con base en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 41585-161SAHE17 de fecha 14 de junio de 2017.**



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

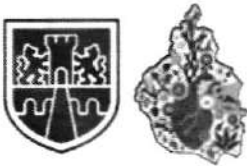
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

- Licencia **MILGO 3975** de fecha 05 de febrero de 2010, fue expedida para el giro de **Restaurante**, denominado **"SLIDERS"**, en una superficie de 275.41 m², ubicado en la calle de VIRGILIO, NÚMERO 25 LOCAL P.B., COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, con base en el Certificado Único de Uso del Suelo folio 43065-181VAMA11 de fecha 20 de septiembre de 2011. -----
- Licencia **MILGO 4301** de fecha 14 de agosto de 2012, fue expedida para el giro de **Restaurante**, denominado **"PORTER"**, en una superficie de 503.64 m², ubicado en la Calle VIRGILIO, NUMERO 25, LOCALES 2 Y 3, COLONIA POLANCO III SECCIÓN DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, con base en el Certificado Único de Uso del Suelo folio 28901-181MAJU11 de fecha 29 de junio de 2011. -----

Adicionalmente, por cuanto hace a la materia de desarrollo urbano y con el fin de allegarse de elementos para la substanciación de la denuncia, mediante oficio **PAOT-05-300/300-001665-2022**, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar la zonificación correspondiente al predio objeto de investigación de conformidad con la normativa anterior y la vigente, así como informar si cuenta con el **Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos folio 41585-161SAHE17** de fecha 07 de septiembre de 2017 que fue exhibido ante esta Entidad, y de ser el caso, se remitiera copia certificada del mismo, así como del expediente que se haya integrado para su emisión. -----

En respuesta, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DRPP/0873/2022**, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la otrora SEDUVI, informó que de acuerdo al Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día **15 de enero de 1992** y ratificado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) el 30 de septiembre de 2008, **al predio en comento le correspondía la zonificación HP/12m** (Habitacional Plurifamiliar con Comercio en Planta Baja, 12 metros máximos de altura permitida). En cambio, **en dicho Decreto, pero publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de junio de 2014, le corresponde la zonificación HC/4/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y una vivienda por cada 150 metros de la superficie del terreno). -----

En suma, dicha autoridad informó que después de una búsqueda y análisis en los archivos electrónicos del área, se localizó el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, folio de ingreso numero **41585-161SAHE17**, de fecha de expedición 07 de septiembre de 2017, impreso en la hoja de papel de seguridad 00686, en **donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para "Restaurante (Venta de comida elaborada con servicio de comedor, venta de vinos y cerveza con alimentos, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas)"**, en una superficie ocupada por el uso de: **500 m²**. Asimismo, remitió a esta Entidad copia certificada de la documental en mención. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

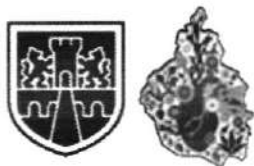
Así las cosas, es necesario señalar que, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se desprende que existe relación entre los hechos denunciados en éste y los previamente denunciados en el expediente **PAOT-2018-2645-SOT-1121 y su acumulado PAOT-2018-3395-SOT-1464** (únicamente por cuanto hace al domicilio señalado como el de los hechos), en el que se emitió Resolución Administrativa en fecha 25 de febrero de 2022; no obstante, al identificar información que resultó relevante para la integración de la investigación que por esta vía se concluye, con fundamento en el artículo 94 del Reglamento de La Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se trasladó al expediente **PAOT-2022-1083-SOT-233**, copia simple del oficio **SEDUVI/DGCAU/DRPP/05847/2019** de fecha 28 de noviembre de 2019, en el que la Dirección del Registro de Planes y Programas de la otrora SEDUVI informó sobre la localización de 41 (cuarenta y un) antecedentes de ingreso de constancia y/o certificados para el predio de interés, entre los que se encuentra el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, Folio de ingreso 41585-161SAHE17** con fecha de expedición 07 de septiembre de 2017, para el predio ubicado en calle Virgilio número 25, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, en el que se acreditan derechos legítimamente adquiridos para **"RESTAURANTE (VENTA DE COMIDA ELABORADO CON SERVICIO DE COMEDOR VENTA DE VINOS Y CERVEZA CON ALIMENTOS, RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS) en una superficie ocupada por el uso de: 500.00 m²".**

En esas consideraciones, es importante señalar que, el oficio **SEDUVI/DGCAU/05847/2019** contiene la siguiente información relativa a la **normativa aplicable** al predio con domicilio ubicado en la Calle Virgilio número 25, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, como a continuación se cita: –

"(...)

- De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "POLANCO", en la Delegación Miguel Hidalgo (Hoy Alcaldía Miguel Hidalgo), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (Hoy Ciudad de México), el **13 de enero de 1992**, le aplicaba la zonificación **HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y COMERCIAL EN PLANTA BAJA/ ALTURA MÁXIMA 12 MTS/ 25% DE ÁREA LIBRE**; en donde el aprovechamiento del uso de suelo para **RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**, en cualquier superficie a ocupar del predio estaba **PERMITIDO**; el aprovechamiento del suelo de **CENTROS NOCTURNOS, BARES, VIDEO BARES** en cualquier superficie del predio a ocupar estaba **PROHIBIDO**.
- De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Hoy Ciudad de México) para Polanco **vigente**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el **06 de junio de 2014**, le aplica la Zonificación **HC/4/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de Vivienda igual o mayor a 150 m², sin contar indivisos), en donde el aprovechamiento del uso de suelo para **RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, RESTAURANTE - BAR, BAR, DISCOTECA Y/O CERVECERÍA, EN CUALQUIER SUPERFICIE A OCUPAR DEL PREDIO, SE ENCUENTRA PROHIBIDO (...)**.

Adicionalmente, en dicha documental se hace mención de la emisión del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso **41585-161SAHE17**, de fecha de expedición 07 de septiembre de 2017, impreso en la hoja de papel de seguridad 00686, en donde se



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

acreditan derechos legítimamente adquiridos para "RESTAURANTE (VENTA DE COMIDA ELABORADA CON SERVICIO DE COMEDOR, VENTA DE VINOS Y CERVEZA CON ALIMENTOS, RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS)" EN UNA SUPERFICIE OCUPADA POR EL USO DE: 500 M², remitiendo copia certificada de éste.

Así las cosas, con la finalidad de mejor proveer la investigación iniciada, esta Entidad mediante oficio **PAOT-05-300/300-03348-2022**, solicitó a la otrora Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada de todos los certificados emitidos para el predio ubicado en Calle Virgilio, número 25, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo y enunciados en el oficio **SEDUVI/DGCAU/DRPP/05847/2019**, así como se anexaran las documentales que sustentaran su emisión.

En respuesta, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DRPP/1339/2022**, dicha autoridad informó que derivado de la búsqueda en los archivos electrónicos relacionados a la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento), se localizaron **40 (cuarenta)** Certificados para el predio de interés y no 41 como anteriormente se informó a través del oficio **SEDUVI/DGCAU/DRPP/05847/2019** de fecha 28 de noviembre de 2019, enlistándolos de la siguiente manera:

No.	CONSTANCIA Y/O CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO ESPECÍFICO	FECHA DE EXPEDICIÓN	NORMATIVIDAD APLICADA AL CERTIFICADO Decreto Del Programa Parcial De Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Alcaldía MIGUEL HIDALGO Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de enero de 1992 y ratificado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) el 30 de septiembre de 2008
			ZONIFICACIÓN
1	48459	19/12/1996	HP/12M (Habitacional Plurifamiliar con Comercio en Planta Baja, 12 metros máximos de altura permitida).
2	40127	04/12/1997	
3	40916	04/12/1997	
4	494	09/01/1998	
5	7618	12/02/1998	
6	37745	21/07/1998	

Fuente: Extracto de oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1339/2022

Continúa en la siguiente página ...



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

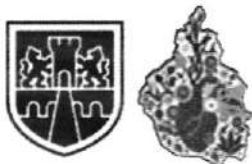
**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

No.	CONSTANCIA Y/O CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO ESPECÍFICO	FECHA DE EXPEDICIÓN	NORMATIVIDAD APLICADA AL CERTIFICADO Decreto Del Programa Parcial De Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Alcaldía MIGUEL HIDALGO Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de enero de 1992 y ratificado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) el 30 de septiembre de 2008
			ZONIFICACIÓN
7	37746	21/07/1998	HP/12M (Habitacional Plurifamiliar con Comercio en Planta Baja, 12 metros máximos de altura permitida).
8	38436	23/07/1998	
9	28253	20/08/1999	
10	38357	06/08/1999	
11	23303	23/05/2000	
12	6259	01/02/2001	
13	20979	27/04/2001	
14	23261	10/05/2001	
15	52697	12/10/2001	
16	54931	24/10/2001	
17	59754	05/12/2001	
18	1125	14/01/2003	
20	22569	11/05/2006	
21	55872-182MAJU09	22/09/2009	
22	60019-182MAJU09	13/10/2009	
No.	CONSTANCIA Y/O CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO ESPECÍFICO	FECHA DE EXPEDICIÓN	NORMATIVIDAD APLICADA AL CERTIFICADO Decreto Del Programa Parcial De Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Alcaldía MIGUEL HIDALGO Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de enero de 1992 y ratificado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) el 30 de septiembre de 2008
			ZONIFICACIÓN
23	60475-182MAJU09	14/10/2009	HP/12M (Habitacional Plurifamiliar con Comercio en Planta Baja, 12 metros máximos de altura permitida).
24	73908-182LOBA09	07/12/2009	

Fuente: Extracto de oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1339/2022



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

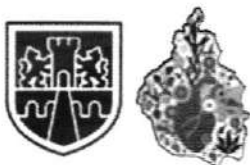
No.	CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO PERMITIDOS	FECHA DE EXPEDICIÓN	NORMATIVIDAD APLICADA AL CERTIFICADO Decreto Del Programa Parcial De Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Alcaldía MIGUEL HIDALGO Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de enero de 1992 y ratificado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) el 30 de septiembre de 2008 ZONIFICACIÓN
25	56186	17/10/2002	HP/12M (Habitacional Plurifamiliar con Comercio en Planta Baja, 12 metros máximos de altura permitida).
26	59760	01/11/2022	

No.	CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO Y FACILIDADES "SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA" (SIG)	FECHA DE EXPEDICIÓN	NORMATIVIDAD APLICADA AL CERTIFICADO Decreto Del Programa Parcial De Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Alcaldía MIGUEL HIDALGO Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de enero de 1992 y ratificado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) el 30 de septiembre de 2008 ZONIFICACIÓN
27	41585	15/07/2004	HP/12M (Habitacional Plurifamiliar con Comercio en Planta Baja, 12 metros máximos de altura permitida).
28	SAHE1784409	24/04/2009	
29	24059-191BEMA10	11/05/2011	

No.	CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	FECHA DE EXPEDICIÓN	NORMATIVIDAD APLICADA AL CERTIFICADO Decreto Del Programa Parcial De Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Alcaldía MIGUEL HIDALGO Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de enero de 1992 y ratificado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) el 30 de septiembre de 2008 ZONIFICACIÓN
30	25123-181NOJU11	08/06/2011	HP/12M (Habitacional Plurifamiliar con Comercio en Planta Baja, 12 metros máximos de altura permitida).
31	28901-181MAJU11	29/06/2011	
32	43065-181VAMA11	20/09/2011	
33	35369-151BAJU13	25/11/2013	
34	37745-151MAOS13	CADUCIDAD (NO SE EMITIO)	

Fuente: Extracto de oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1339/2022

Continúa en la siguiente página ...



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

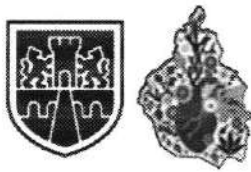
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

No.	CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	FECHA DE EXPEDICIÓN	Decreto Del Programa Parcial De Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Alcaldía MIGUEL HIDALGO Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), el 06 de junio de 2014.
			ZONIFICACIÓN
35	41801-151TEJU14	15/07/2014	HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 04 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, y una vivienda por cada 150 metros de la superficie del terreno).
36	42360-151DIMA14	23/06/2014	
37	79260-151GAJO16	23/11/2016	
38	26199-151GAAR17	19/04/2017	
39	36997-151SAPE17	30/05/2017	

Fuente: Extracto de oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1339/2022

En suma, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como el artículo 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 27 de julio de 2026, realizó una **búsqueda en la red de internet utilizando el buscador GOOGLE (google.com.mx) y <https://www.maison-kayser.com.mx>**, referente al establecimiento mercantil con denominación "**MAISON KAYSER PARIS**", que opera en el inmueble ubicado en calle Virgilio número 25, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar que en una porción de la totalidad de la superficie de desplante del inmueble de interés, **opera un establecimiento mercantil cuyo giro es de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas**, observándose que en dicha edificación **se encuentran en funcionamiento al menos dos establecimientos más** con giro de venta de alimentos, los cuales operan bajo la denominación comercial "**SLIDERS**" y "**PORTER**". Así como que, al menos hasta septiembre de 2025, se mantenían diversos enseres pertenecientes al establecimiento "**MAISON KAYSER PARIS**", sobre la vía pública banqueta (mesas y sillas) y el arroyo vehicular (carpa y al interior sillas y mesas), haciendo uso diversos comensales de éstos.

Asimismo, se hizo constar que, de la consulta realizada a la página web **<https://www.instagram.com/maisonkaysermexico/?hl=es>**, se advierte una publicación difundida a través de esa red social el día 26 de julio de 2026, en la que éste establecimiento oferta los servicios de alimentos y bebidas; es decir, continúa operando. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría



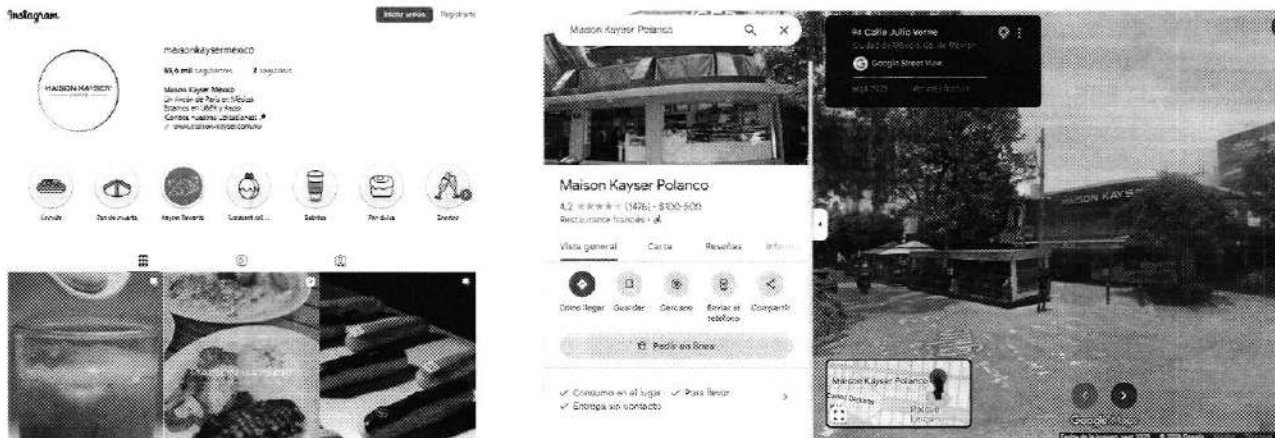
**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

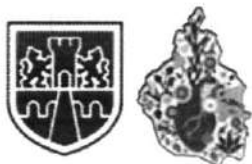
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se anexan imágenes para pronta referencia: -----



En esa tesitura, y considerando el marco de atribuciones exclusivas concedidas al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México a través de los artículos 53, apartado B, numeral 3, inciso b), fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México; 42, fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías; y 14, apartado A, fracciones I, inciso c), y II de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México, es que mediante oficio **PAOT-05-300/300-06503-2026**, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de dicho Instituto, instrumentara visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al establecimiento denominado **"MAISON KAYSER"**, a efecto de **corroborar que el aprovechamiento de uso de suelo que se ejerce en éste, corresponda a la actividad y superficie reconocidas** por la otrora Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de Ingreso: 41585-161SAHE17 de fecha 07 de septiembre de 2017, en el que se acreditan derechos adquiridos para el uso de **Restaurante (venta de comida elaborada con servicio de comedor, venta de vinos y cerveza con alimentos, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas) en una superficie ocupada por el uso en 500.00 m².** Sin que a la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, **respecto a la materia de Establecimiento Mercantil** (legal funcionamiento), del estudio de las constancias que integran el expediente que por esta vía se resuelve, se advierte que, si bien es cierto el Representante Legal del establecimiento **"MAISON KAYSER PARIS"**, con la intención de acreditar su legal funcionamiento exhibió ante esta Entidad el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio de trámite **MHAVAP2018-04-1800238344** y clave única de establecimiento **MH2018-04-18AVBA00238344** de fecha 18 de abril de 2018, para el giro de **Restaurante (venta de comida elaborada con servicio de comedor)**, denominado **"MAISON KAYSER PARIS"**, en una superficie de **80 m²**, ubicado en la calle de VIRGILIO NÚMERO 25, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, con base en el **Certificado de**



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

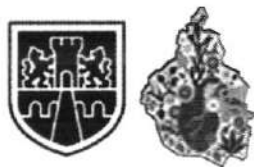
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio **41585-161SAHE17** de fecha 14 de septiembre de 2017; también lo es que, del informe de las autoridades requeridas por esta Subprocuraduría durante la investigación de la denuncia, se advierte que existe una **diferencia** entre: los **80 m² de superficie** manifestada en el Aviso en mención, los **500 m² de superficie** de uso acreditada a través del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso **41585-161SAHE17**, de fecha de expedición 07 de septiembre de 2017, así como el total de la superficie que realmente ocupa dicho establecimiento. -----

Aunado a esto, es necesario traer a estudio lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley en la materia, dispositivo que prevé que, los titulares de los establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas podrán colocar en la vía pública enseres e instalaciones que sean necesarios para la prestación de sus servicios, **previo aviso que ingresen al Sistema** y el pago de los derechos que estable el Código Fiscal de la Ciudad de México. Por lo que, de la revisión a las documentales exhibidas ante esta autoridad por el responsable del restaurante de interés, con la intención de acreditar su legal funcionamiento, se advierte que éste no cuenta con el Aviso correspondiente que le permita hacer uso de la vía pública durante la prestación de sus servicios.

En virtud de lo aquí expuesto, y considerando que el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las **atribuciones exclusivas** de las personas **titulares de las Alcaldías** en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, el **vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones**, así como **aplicar las sanciones** que correspondan **en materia de establecimientos mercantiles**, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, **uso de suelo**, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, **y desarrollo urbano**, es que **corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo**, valorar el contenido del presente instrumento a fin de que pondere la procedencia de realizar las acciones estimadas pertinentes, a efecto de verificar el cumplimiento del regulado de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de establecimientos mercantiles, por el funcionamiento del restaurante **"MAISON KAYSER PARIS"** en una superficie distinta a la manifestada en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio de trámite **MHAVAP2018-04-1800238344** y clave única de establecimiento **MH2018-04-18AVBA00238344** de fecha 18 de abril de 2018, así como el uso de la vía pública con enseres para la prestación de sus servicios, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Ahora bien, por cuanto hace a la **materia de desarrollo urbano (uso de suelo)**, no pasa desapercibido para esta autoridad que, la planificación urbana constituye una herramienta a través de la cual el Estado define el tipo de uso que tendrá el suelo dentro de la ciudad, asimismo determina los lineamientos para su utilización normando su aprovechamiento. Su asignación se da a partir de sus características físicas y funcionales que tienen en la estructura urbana, **y tiene el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada y de acuerdo a su capacidad física (ocupación de zonas aptas para el desarrollo urbano)**, lo que finalmente se traduce en un crecimiento armónico de la ciudad. -----



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

En esa tesitura, la **zonificación** establecida por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, **determina el potencial de desarrollo de cada predio y define el uso de suelo**, es decir, las actividades permitidas en un predio o inmueble, el número máximo de niveles y viviendas que se pueden construir, así como el porcentaje de área libre requerida. Además, el **uso del suelo** se entiende como un **atributo del inmueble de aprovechamiento permanente**, por lo que genera un impacto inmediato en su valor. -----

Es decir, realizar actividades consideradas como prohibidas por el regulado de disposiciones jurídicas en la materia, conlleva a perpetuar actividades económicas informales, sujetas a sanciones administrativas previstas en esos ordenamientos. -----

Así las cosas, en seguimiento de lo aquí señalado, es dable precisar que por cuanto hace a la materia que aquí se analiza, esta Entidad no cuenta con elementos suficientes que permitan asegurar que durante las actividades del restaurante "**MAISON KAYSER PARIS**", se observa estrictamente el regulado de las disposiciones jurídicas aplicables, dado que como se ha expuesto, existe una discrepancia entre la superficie del predio que realmente ocupa éste, y los **500 m² de superficie** de uso acreditada a través del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso **41585-161SAHE17**, de fecha de expedición 07 de septiembre de 2017. -----

Se dice lo anterior debido a que, no pasa desapercibido para esta autoridad que, de acuerdo a lo constatado durante la investigación, así como de la consulta realizada al SIG-SPOTMET, se tiene que el predio en mención cuenta con 1, 541 m², así como que éste ha sido subdividido de forma física, por lo en su interior operan tres establecimientos mercantiles, siendo éstos los siguientes: -----

- Restaurante denominado "**MAISON KAYSER PARIS**", en una superficie declarada de **80 m²**, que registró el domicilio: VIRGILIO NÚMERO 25, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, con base en el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos** folio **41585-161SAHE17** de fecha 14 de junio de 2017. -----
- Restaurante denominado "**SLIDERS**", en una superficie declarada de **275.41 m²**, que registró el domicilio: VIRGILIO, NÚMERO 25 LOCAL P.B., COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, con base en el Certificado Único de Uso del Suelo folio 43065-181VAMA11 de fecha 20 de septiembre de 2011. -----
- Restaurante denominado "**PORTER**", en una superficie declarada de **503.64 m²**, que registró el domicilio: VIRGILIO, NUMERO 25, LOCALES 2 Y 3, COLONIA POLANCO III SECCIÓN DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, con base en el Certificado Único de Uso del Suelo folio 28901-181MAJU11 de fecha 29 de junio de 2011. -----



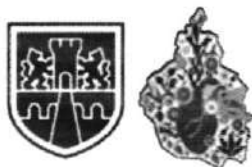
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	033_137_11		
Dirección			
Calle y Número:	VIRGILIO 25		
Colonia:	POLANCO III SECCION		
Código Postal:	11560	2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado	
Superficie del Predio:	1541 m2		
"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.		Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.	

Fuente: <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx>

Es decir, considerando el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual prevé que se **respetarán los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que, DE MANERA CONTINUA Y LEGÍTIMA, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial concluye que, no existe certeza jurídica de que la superficie que realmente ocupa el restaurante "MAISON KAYSER PARIS" durante la prestación de sus servicios, corresponda a los 500 m² de superficie de uso acreditada a través del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso **41585-161SAHE17**, de fecha de expedición 07 de septiembre de 2017, ya que su responsable al tramitar el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio del trámite MHAVAP2018-04-1800238344 y clave única de establecimiento MH2018-04-18AVBA00238344 de fecha 18 de abril de 2018, informó que el establecimiento operaría en una superficie de 80 m², información inexacta que queda evidenciada por lo constatado durante la investigación de esta Entidad y expuesto en líneas anteriores. _____

En virtud de lo asentado en el presente instrumento, y considerando el marco de atribuciones exclusivas que le han sido concedidas al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México a través de los artículos 53, apartado B, numeral 3, inciso b), fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México; 42, fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías; y 14, apartado A, fracciones I, inciso c), y II de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México, es que corresponde a la Dirección General de dicho Instituto, informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa solicitado por esta Entidad mediante oficio **PAQT-05-300/300-06503-2026**, a efecto de **corroborar que el aprovechamiento de uso de suelo que se ejerce**



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

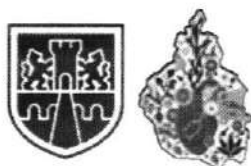
en éste, corresponda a la actividad y superficie reconocidas por la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de Ingreso: 41585-161SAHE17 de fecha 07 de septiembre de 2017, así como en su caso, imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que resulten aplicables; remitiendo copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida. —————

Así las cosas, y no quedando actuaciones pendientes de realizar por parte de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, es que se da por concluido el trámite de la denuncia en la que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27, fracción III de la Ley Orgánica de esta Procuraduría. ———

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 96 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. —————

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Virgilio, número 25, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en la Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014; le corresponde la **zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y una vivienda por cada 150 metros de la superficie del terreno)**, donde el **uso de suelo para Restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, discotecas y cervecerías, actualmente se encuentra PROHIBIDO.** ———
2. Durante las diligencias realizadas, se constató que en una porción de superficie total del predio objeto de denuncia, opera un restaurante denominado "**MAISON KAYSER - PARIS**"; así como que en parte de la acera frontal al predio y del arroyo vehicular contiguo, cuenta con enseres propios del giro, que son utilizados tales como: mesas, sillas, macetas, sombrillas y una carpa, que son utilizados por sus clientes, sin contar con previo aviso para la colocación de dichos enseres, tramitado ante el SIAPEM-SEDECO. —————
3. El Representante Legal del establecimiento "**MAISON KAYSER PARIS**", con la intención de acreditar su legal funcionamiento exhibió ante esta Entidad el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio de trámite **MHAVAP2018-04-1800238344** y clave única de establecimiento **MH2018-04-18AVBA00238344** de fecha 18 de abril de 2018, para el giro de **Restaurante (venta de comida elaborada con servicio de comedor)**, denominado "**MAISON KAYSER PARIS**", en una superficie de **80 m²**, del predio ubicado en calle de VIRGILIO NÚMERO 25, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, con base en el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos** folio **41585-161SAHE17** 



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

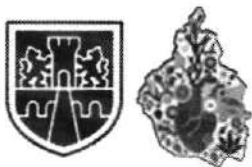
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

de fecha 14 de septiembre de 2017; no obstante, del informe de las autoridades requeridas por esta Subprocuraduría durante la investigación de la denuncia, se advierte que existe una **diferencia** entre: los **80 m² de superficie** manifestada en el Aviso en mención, los **500 m² de superficie** de uso acreditada a través del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso **41585-161SAHE17**, de fecha de expedición 07 de septiembre de 2017, así como el total de la superficie que realmente ocupa dicho establecimiento. _____

Por lo que, considerando que el contenido del artículo 32, fracción VIII, de la Ley Orgánica de Alcaldías, es que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, valorar el contenido del presente instrumento a fin de que pondere la procedencia de realizar las acciones estimadas pertinentes, a efecto de verificar el cumplimiento del regulado de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de establecimientos mercantiles, por el funcionamiento del restaurante "MAISON KAYSER PARIS" en una superficie distinta a la manifestada en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio de trámite MHAVAP2018-04-1800238344 y clave única de establecimiento MH2018-04-18AVBA00238344 de fecha 18 de abril de 2018, así como el uso de la vía pública con enseres para la prestación de sus servicios, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. _____

4. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), esta Entidad no cuenta con elementos suficientes que permitan asegurar que durante las actividades del restaurante "MAISON KAYSER PARIS", se observa estrictamente el regulado de las disposiciones jurídicas aplicables, dado que como se ha expuesto, no existe certeza jurídica de que la superficie que realmente ocupa el restaurante "MAISON KAYSER PARIS", corresponda a los 500 m² de superficie de uso acreditada a través del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso **41585-161SAHE17**, ya que su responsable al tramitar el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio del trámite MHAVAP2018-04-1800238344 y clave única de establecimiento MH2018-04-18AVBA00238344, informó que el establecimiento operaría en una superficie de 80 m², información inexacta que queda evidenciada por lo constatado durante la investigación de esta Entidad y expuesto en líneas anteriores. _____

Por lo que, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa solicitado por esta Entidad mediante oficio **PAOT-05-300/300-06503-2026**, a efecto de **corroborar que el aprovechamiento de uso de suelo que se ejerce en éste, corresponda a la actividad y superficie reconocidas** por la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de Ingreso: 41585-161SAHE17 de fecha 07 de septiembre de 2017, así como en su caso, imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que resulten aplicables; remitiendo copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida. _____



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1083-SOT-233

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. _____

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: _____

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. _____

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los fines 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. _____

BP/BGM/LEGE