



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4633-SOT-1703

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 2022**

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, II y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4633-SOT-1703, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de noviembre de 2019, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por el funcionamiento del establecimiento denominado "Vanderbilt", ubicado en Presidente Mazaryk número 393, Colonia Polanco Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre 2019.

Para la atención de las denuncias ciudadanas presentadas, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



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: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.

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

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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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 presentes y futuras de la Ciudad de México.

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la referida Ley, 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 de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**.

Al respecto, 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.

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4633-SOT-1703

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la 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 multireferida 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, **respetaran 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 Ley de Desarrollo Urbano multicitada, 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. -

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. -----

Finalmente, 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 lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4633-SOT-1703

En materia de establecimiento mercantil, 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. -----

En este sentido, la fracción XIV del artículo 2 en relación con el artículo 26 de dicho ordenamiento, establece que son considerados de Impacto Zonal los establecimientos mercantiles cuyo giro principal sea la venta y/o distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo, para su consumo en el interior, distinto a los giros mercantiles señalados en el artículo 19 de dicho ordenamiento. -----

Al respecto, los **establecimientos mercantiles con giro de Impacto Zonal deberán**, en términos del artículo 31 de la Ley en cita, **obtener el permiso para su funcionamiento**, el que de conformidad con la fracción VII de dicho artículo, deberá ser emitido con base en un certificado en el que **se señale** que el **uso del suelo es permitido** para el giro que se pretende operar. -----

Sobre el particular, al predio ubicado en Presidente Mazaryk número 393, Colonia Polanco Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" versión 1992, le aplicaba la zonificación **HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y COMERCIAL/ ALTURA MÁXIMA 9 MTS. / 25% DE ÁREA LIBRE**; en donde el aprovechamiento del uso del suelo para **venta de comida elaborada con servicio de comedor, venta de vinos y cerveza con alimentos, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encontraban PERMITIDOS**; y el aprovechamiento del uso del suelo de **CENTROS NOCTURNOS, BARES, VIDEO BARES, estaban PROHIBIDOS**, como informó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Polanco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 06 de junio de 2014, le aplican dos zonificaciones las cuales son: **H 4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% de mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m² de terreno) y **HC 4/30/150** (Habitacional con comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m² de terreno), **donde los usos de suelo para restaurante-bar, discotecas y/o cervecerías, discoteca-bar, restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encuentra prohibidos.** -----

Ahora bien, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Presidente Mazaryk número 393, Colonia Polanco Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo, con la finalidad 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 se observó que existe un inmueble de 2 pisos con uso de plaza comercial, dentro del cual en planta baja opera el establecimiento mercantil denominado "Vanderbilt", con giro de discoteca-bar y club nocturno. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4633-SOT-1703

En razón de lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-04451-2020, dirigido al propietario, poseedor y/u ocupante del establecimiento mercantil denunciado, a efecto de que manifestara lo que a su derecho corresponda y presentara las documentales con las que acreditaría la legalidad de su funcionamiento. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 18 de febrero de 2020, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría, quien se ostentó como representante legal de la persona moral operadora del establecimiento, realizó diversas manifestaciones y aportó como medios probatorios copias simples, entre otros, de los siguientes documentos: -----

- Constancia de Zonificación de Uso de Suelo No. MH-CZ-014-94, con fecha de expedición del 19 de diciembre de 1994, para el giro de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas en los alimentos en una superficie de 255.00 m². -----
- Licencia MILGO No. 3302, Expediente No. Ñ-15.321.18-233, de fecha 26 de septiembre del 2003, expedida por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Miguel Hidalgo. -----
- Oficio de Autorización No. MH/DGSJG/DERA/12343/207, de fecha 29 de septiembre de 2017, en el cual se autoriza el cambio de denominación o nombre comercial de "Bar Fly" a "Valderbilt", expedido por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo. -----
- Oficio No. MH/DGSJG/DERA/5107/2017, de fecha 24 abril de 2017, en el que obra la Autorización de la Revalidación de Permiso correspondiente al periodo 2018-2021, expedido por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
- Oficio No. AMH/DGGAJ/DERA/6410/2019, de la fecha 03 de marzo de 2019, en el que obra la Autorización de la Revalidación del Permiso para la Operación del Establecimiento mercantil de Impacto Vecinal correspondiente al periodo 2018-2021, expedido por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
- Solicitud de Licencia Ambiental Única para el Distrito Federal, con Folio de ingreso 006676, con sello de recepción por la Ventanilla Única el 12 de julio de 2019. -----

No obstante, lo anterior, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si cuenta con antecedentes para el funcionamiento del establecimiento objeto de denuncia, así como proporcionar el soporte documental correspondiente. Al respecto, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos, de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que cuenta con los siguientes documentos: -----

1. Licencia MILGO No. 3302, de fecha 26 de septiembre de 2003, para el giro de restaurante. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4633-SOT-1703

2. Constancia de Zonificación de Uso del Suelo No. CZ-10788-92, de fecha 13 de noviembre de 1992, para el giro de Restaurante con Venta de Bebidas Alcohólicas. -----

Aunado a lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que el uso que se ejerce (discoteca-bar y club nocturno) en el inmueble denunciado, se encuentra prohibido y no se cuenta con el documento idóneo ni vigente que acredite como permitidas dichas actividades, quien mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2172/2021, de fecha 17 de diciembre de 2021, informó que ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el domicilio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 393 locales 11, 12, 14-B y Mezzanine, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

No obstante lo anterior, personal de esta Subprocuraduría en fecha 17 de enero de 2022, realizó nuevo reconocimiento de hechos en el sitio denunciado, constatando que en el establecimiento mercantil "Vanderbilt" se encontraba cerrado y se estaban llevando a cabo trabajos de remodelación en los locales que ocupaba, aunado a una persona que dijo ser el presunto responsable de la nueva administración señaló que va a cambiarse la denominación del lugar. -----

En consecuencia, se tiene que los hechos denunciados consistentes en la operación del establecimiento mercantil denominado "Vanderbilt" en el domicilio ubicado en Calle Presidente Masaryk número 393, Colonia Polanco Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo, dejaron de presentarse, por lo que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, existiendo una imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

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, 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. En uno de los locales del inmueble ubicado en Presidente Mazaryk número 393, Colonia Polanco Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo, inicialmente operaba el establecimiento mercantil con giro de discoteca-bar y club nocturno denominado "Vanderbilt", sin embargo dicho establecimiento dejó de funcionar, siendo que a la fecha el local que ocupa está en remodelación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4633-SOT-1703

2. Los hechos denunciados consistentes en la operación del establecimiento mercantil denominado "Vanderbilt" dejaron de presentarse, por lo que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, existiendo una imposibilidad material para continuar con la investigación, por lo que se da por concluido el trámite de la denuncia que por esta vía se atiende. -----

La presente resolución, únicamente se circscribe 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: -----

----- R E S U E L V E -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, 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, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en caso de que se inicien trabajos de construcción en el domicilio denunciado, presente su denuncia ante esta Procuraduría. -----

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

LSP/JDN/IVCA

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321

Página 7 de 7

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

