



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 MAR 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 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-2022-6670-SOT-1670, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de diciembre de 2022, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por las actividades de restaurante que se realizan en el predio ubicado en calle Prosperidad número 29, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de diciembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

### DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada, los hechos denunciados se ubican en calle Prosperidad número 29, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. Sin embargo, de las constancias que obran en el expediente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió copia certificada del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2946-201JEJU22, de fecha 23 de marzo de 2022, en el que se advierte que el establecimiento -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670**

mercantil denunciado se ubica en el **local C** del inmueble con domicilio en calle Prosperidad número 29, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **calle Prosperidad número 29, local C, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**. -----

### **ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México, así como el 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.**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), **donde el uso de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de abril de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar mediante acta circunstanciada que en el inmueble objeto de denuncia, se observó un restaurante denominado "OPPA" ubicado en la planta baja, el cual se encontraba en funcionamiento. Asimismo, se observaron enseres y mobiliario del establecimiento mercantil sobre el arroyo vehicular, con un letrero que refiere "COMIDA COREANA CASERA". -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del establecimiento mercantil objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos investigados. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en esta -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670**

Subprocuraduría en fecha 18 de abril de 2023, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, aportó copia simple de la siguiente documental: -----

1. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 2946-201JEJU22, de fecha de expedición 23 de marzo de 2022, documento que acredita el **uso de suelo reconocido para restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida**, en una superficie reconocida de 23.20 m<sup>2</sup>. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio objeto de investigación emitió certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, donde se acredite el uso de suelo para restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, envió copia certificada del siguiente documento: -----

- Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 2946-201JEJU22, de fecha 23 de marzo de 2022, donde se reconoce el uso de suelo para: "RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA" en una superficie reconocida de 23.20 m<sup>2</sup>. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Aviso o Permiso tramitado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). En respuesta, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que localizó los siguientes antecedentes: -----

- Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, Folio MHAVAP2022-04-0700343800, de fecha 06 de abril de 2022, con Clave Única del Establecimiento MH2022-04-07OAVBA00343800, con giro mercantil de Restaurante, para el establecimiento denominado "RESTAURANTE OPPA" con una superficie de 23.20 m<sup>2</sup>, el cual se determinó como **No Procedente**, toda vez que incumplió con lo establecido en el artículo 38 fracciones IV y V, en correlación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

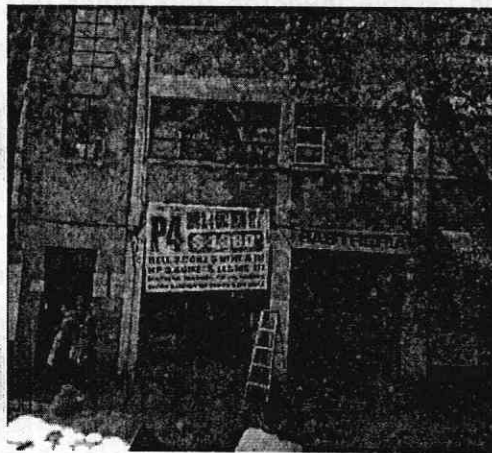
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670**

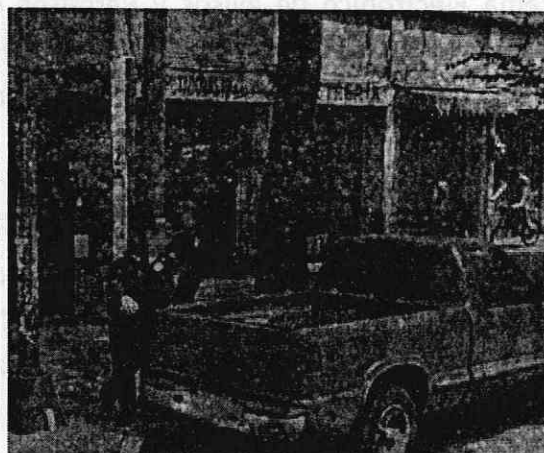
- Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 2946-201JEJU22, de fecha 23 de marzo de 2022, documento que sirvió de base para el registro del Aviso referido en el párrafo inmediato anterior. -----

Posteriormente, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que localizó un trámite de Aviso para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto, con número de folio MHAVAP2022-07-2600351722, de fecha 25 de julio de 2022, con Clave Única del Establecimiento MH2022-07-26GAVBA00351722, con giro de Venta de Comida de especialidad con servicio de comedor (comida coreana), para el establecimiento denominado "OPPA" con una superficie de 24 m<sup>2</sup>; para el cual se emitió oficio de prevención y, posteriormente, operó la hipótesis de caducidad. -----

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en el que se advierte que **desde junio de 2009 hasta julio de 2019**, en el local C del inmueble investigado operaba un establecimiento mercantil de venta de computadoras; posteriormente, en **abril de 2021**, se observa que el local comercial cambió de giro, ya que se encontraba en funcionamiento una tienda gourmet; mientras que en **junio de 2022**, se advierte que comenzó a operar un establecimiento mercantil con giro de restaurante, el cual se encontraba adaptando una estructura de madera sobre el arroyo vehicular para la colocación de enseres, mismo que continuaba en funcionamiento en **enero de 2023**, observando que la estructura de madera se encontraba habilitada con la leyenda "COMIDA COREANA CASERA"; como se observa en las siguientes imágenes:-----



Junio 2009



Julio 2019

Fuente: Google Maps



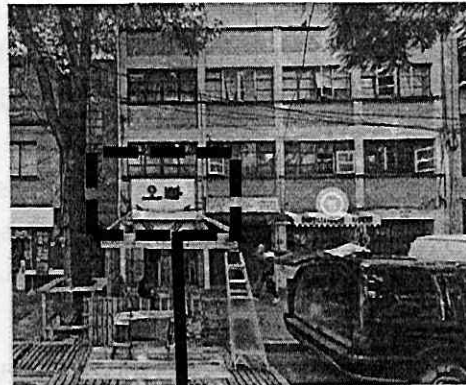
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670



Abril 2021



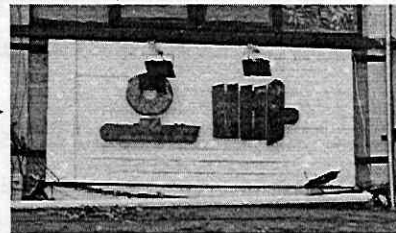
Junio 2022

Fuente: Google Maps



Enero 2023

Fuente: Google Maps



Posteriormente, en fecha 17 de octubre de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos, constatando que el establecimiento mercantil denominado "OPPA" continúa en funcionamiento en el local C del inmueble objeto de investigación. -----

Ahora bien, es importante destacar que en fecha 27 de julio de 2021, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (GOCDMX), el Decreto por el que se Adiciona el Artículo 15 Bis al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal respecto del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, en el que se establece **las personas que ejerzan actividades** en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, **podrán tramitar** ante la SEDUVI el **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad**. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670

Posteriormente, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto citado en el párrafo inmediato anterior, el 09 de agosto de 2021 se publicó en la GOCDMX el “Acuerdo por el cual se emite el Listado de Giros Mercantiles que podrán tramitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad”, en el que se encuentran incluidos los restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida; giro que corresponde con el del establecimiento mercantil denominado “OPPA”, de conformidad con los Avisos tramitados por el particular en el SIAPEM, y con base en lo constatado durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría. -----

Cabe mencionar que, en una reforma posterior publicada en la GOCDMX el 21 de marzo de 2023, se adicionó al Artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, un párrafo que establece que el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será **aplicable para los establecimientos mercantiles de impacto vecinal**, en términos de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, **siempre y cuando la persona interesada acredite tener más de cinco años ejerciendo de forma continua el giro mercantil** en el predio en donde se localice. -

Por lo que, a efecto de contar con mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar mediante acta circunstanciada que, derivado de una consulta web, se advierte que el establecimiento mercantil objeto de denuncia realizó una publicación en redes sociales el día **04 de junio de 2022**, promocionando el inicio de sus actividades. -----



321 Me gusta  
holaoppaaa 올라오빠 ㅏㅏ 시작! HolaOppaaa Empezamos!! Los invitamos con mucho amor  
Ver los 9 comentarios  
4 de junio de 2022 • Ver traducción





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670**

En este orden ideas, de conformidad con el análisis multitemporal y la consulta web, se advierte que el establecimiento mercantil denominado "OPPA" **comenzó a operar en junio de 2022;** es decir, **con posterioridad** a la emisión del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 2946-201JEJU22, de fecha 23 de marzo de 2022 y por lo tanto **no era susceptible de obtener este tipo de Certificado**, ya que la actividad no se ejercía previo a tramitarlo. -----

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 2, fracción XXIII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, la **Solicitud de Permiso** es el acto a través del cual una persona física o moral por medio del Sistema, inicia ante la Alcaldía el trámite para operar un giro con **impacto vecinal** o impacto zonal. -----

Por otra parte, el artículo 31, fracción VIII de la multicitada Ley, dispone que en la Solicitud de Permiso que se ingrese al Sistema para el funcionamiento de los giros antes mencionados, los interesados proporcionarán datos de la **constancia o certificado en el que señale que el uso de suelo es permitido** para el giro que se pretende operar. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Prosperidad número 29, local C, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de acuerdo con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo**, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), en **donde el uso de suelo para Restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**. Asimismo, cuenta con Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 2946-201JEJU22, de fecha 23 de marzo de 2022, donde se reconoce el uso de suelo para: "Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida"; no obstante, **este Certificado fue emitido indebidamente**, toda vez que el establecimiento mercantil denominado "OPPA" inició operaciones con posterioridad a la emisión del citado Certificado, por lo que no era susceptible de obtenerlo. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2946-201JEJU22, de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670**

fecha 23 de marzo de 2022, toda vez que el establecimiento mercantil denominado "OPPA" inició operaciones con posterioridad a la emisión del citado Certificado, por lo que no era susceptible de obtenerlo. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de restaurante que se realizan en el predio ubicado en calle Prosperidad número 29, **local C**, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que en el inmueble investigado el **uso de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**, y por lo tanto no está sujeto a regularización; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Prosperidad número 29, local C, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de acuerdo con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo**, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), donde **el uso de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**. -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "OPPA", con giro de restaurante. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670**

3. El local C del inmueble investigado cuenta con Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 2946-201JEJU22, de fecha 23 de marzo de 2022, donde se reconoce el uso de suelo para restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida; no obstante, **este Certificado fue emitido indebidamente**, toda vez que el establecimiento mercantil denominado "OPPA" inició operaciones con posterioridad a la emisión del citado Certificado, por lo que no era susceptible de obtenerlo. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 2946-201JEJU22, de fecha 23 de marzo de 2022, toda vez que el establecimiento mercantil denominado "OPPA" inició operaciones con posterioridad a la emisión del citado Certificado, por lo que no era susceptible de obtenerlo. -----
5. El establecimiento mercantil objeto de investigación no cuenta con Permiso para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantil con giro de Impacto Vecinal. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de restaurante que se realizan en el predio ubicado en calle Prosperidad número 29, **local C**, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que en el inmueble investigado el **uso de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**, y por lo tanto no está sujeto a regularización; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6670-SOT-1670

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

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

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

JANC/ACH/XCZ