



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-248-SOT-52

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 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 y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-248-SOT-52, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de enero de 2022, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Contadores número 4, colonia El Sifón, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitud de información 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, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento así como la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

#### En materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano establece que “(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)”; asimismo, el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, el cual refiere que permite al Titular ejercer exclusivamente el giro compatible con el uso de suelo permitido; las anteriores para la Ciudad de México.

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

Del mismo modo, los artículos 10 Apartado A fracción II, 26, 27, y 31 fracciones VI y VII, 35 fracción V, 38 y 39 de la Ley de referencia, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-248-SOT-52

el establecimiento mercantil el original o copia del Aviso o Permiso el cual debe de tener los datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar, dicho Permiso o Aviso de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. Es importante señalar que el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.

Adicionalmente, al inmueble en cuestión le aplica la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios se encuentra permitido, sin embargo, el servicio de hospedaje de animales no se encuentra previsto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble preexistente conformado por 2 niveles, destinado al funcionamiento y operación de un establecimiento mercantil, el cual exhibe una lona con la denominación "Hala Ken", con giro de hotel y veterinaria.



RECONOCIMIENTO DE HECHOS: 07 DE MARZO DE 2022

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y representara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil objeto de denuncia. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en fecha 09 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble denunciado, remitió diversas documentales, entre otras, las siguientes:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 13270-151VIAD22D de fecha 08 de marzo de 2022, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica el uso de suelo para venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-248-SOT-52

Asimismo, en fecha 14 de marzo de 2022, presentó en esta Procuraduría, diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2022-03-110000007697, con clave IZT2022-03-11AVBA-00005184 de fecha 11 de marzo de 2022, para el giro mercantil de servicios veterinarios para mascotas prestados por el sector privado. -----

Por su parte, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-563-2022 de fecha 03 de febrero de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedente de emisión de Certificado de Uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de suelo para el giro de hotel para mascotas y veterinaria. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1393/2022 de fecha 12 de mayo de 2022, informó lo siguiente: -----

*"(...) el uso del suelo para "VENTA DE MASCOTAS Y ARTÍCULOS PARA MASCOTAS CON SERVICIOS VETERINARIOS", se encuentra PERMITIDO (...)"*

*"(...) el uso de suelo como usted lo refiere de "HOTEL PARA MASCOTAS", no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa, por lo que el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos para la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja) (...)"* -----

Asimismo, informó que no se localizó antecedente de emisión de Certificado que acredite el uso de suelo de hotel para mascotas y veterinaria, para el predio objeto de denuncia. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-606-2022 de fecha 04 de febrero de 2022, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con Aviso y/o Permiso ante el Sistema Electrónico de Establecimientos Mercantiles, para el establecimiento denunciado. Así también, mediante oficio PAOT-05-300/300-3537-2022 de fecha 02 de mayo de 2022, se solicitó corroborar si cuenta con antecedente de emisión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto presentado por la persona que se ostentó como propietaria del establecimiento denunciado. Al respecto, mediante oficio DGJ/SVR/JUDV/3091/2022 de fecha 14 de julio de 2022, informó que localizó la visita de verificación administrativa recaída en el expediente DGJ/SVR/VV/EM/828/2022, la cual tuvo como resultado la inejecución de la misma por oposición en fecha 17 de mayo de 2022, omitiendo informar si cuenta con antecedente de emisión del Aviso en mención. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que si bien en el predio objeto de denuncia, el uso de suelo para venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios se encuentra permitido y cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2022-03-110000007697, clave IZT2022-03-11AVBA-00005184 de fecha 11 de marzo de 2022; sin embargo, el servicio de hospedaje de animales no se encuentra clasificado en la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, por lo que únicamente se podrán realizar los usos permitidos conforme al mismo. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar nueva visita de verificación en materias de uso de suelo y establecimiento mercantil, en el predio objeto de denuncia,



EXPEDIENTE: PAOT-2022-248-SOT-52

por las actividades de hotel para perros, imponer las medidas de seguridad que en derecho procedan; a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales aplicables, así como informar el resultado de la misma.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Contadores número 4, colonia El Sifón, Alcaldía Iztapalapa, le aplica la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios se encuentra permitido, sin embargo, el servicio de hospedaje de animales no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa.
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble preexistente conformado por 2 niveles, destinado al funcionamiento y operación de un establecimiento mercantil, el cual exhibe una lonja con la denominación "Hala Ken", con giro de hotel y veterinaria.
3. La veterinaria ubicada en el inmueble denunciado está permitida conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa y cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2022-03-110000007697, con clave IZT2022-03-11AVBA-00005184 de fecha 11 de marzo de 2022; sin embargo, el servicio de hospedaje de animales no se encuentra clasificado en la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, por lo que únicamente se podrán realizar los usos permitidos conforme al mismo.
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar nueva visita de verificación en materias de uso de suelo y establecimiento mercantil, en el predio objeto de denuncia, por las actividades de hotel para perros, imponer las medidas de seguridad que en derecho procedan; a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales aplicables, así como informar el resultado de la misma.

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

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-248-SOT-52

----- 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, 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 y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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

JANC/EBP/MTC/UMC