



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1166-SOT-319
Y acumulado PAOT-2020-3006-SOT-670

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 FEB 2022

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-2020-1166-SOT-319 y acumulado PAOT-2020-3006-SOT-670, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 12 de mayo y 30 de septiembre de 2020, se turnaron por correo electrónico a esta Subprocuraduría las denuncias a través de las cuales dos personas, que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación), por la construcción de un local con servicios de estética canina ubicado en calle Raudal número 126, colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales se tuvieron por recibidas el 13 de septiembre de 2021 y fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y las solicitudes de información a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes 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, 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 y 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1166-SOT-319
Y acumulado PAOT-2020-3006-SOT-670

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 construcción (ampliación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

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).

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 Álvaro Obregón**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo para venta de artículos para mascotas con servicios veterinarios, clínicas y hospitales veterinarios se encuentran prohibidos.**

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 10 de febrero de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles, el cual cuenta con un establecimiento mercantil con giro de estética canina denominado "PETMOM" en la planta baja, localizado junto al acceso vehicular (colindancia este); en la fachada se observaron diversos letreros con información de los servicios ofertados, como clínica veterinaria, venta de alimento y accesorios. Durante la diligencia, las personas que se encontraban atendiendo el establecimiento refirieron contar con un Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOVAP2020-03-1800298002, de fecha 18 de marzo de 2020.

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Encargado del inmueble investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con Certificados de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que no se localizaron Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo para el predio de interés.

Por otra parte, a fin de allegarse de mayores elementos, en fecha 22 de febrero de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google, constatando la existencia de la página web <https://es->

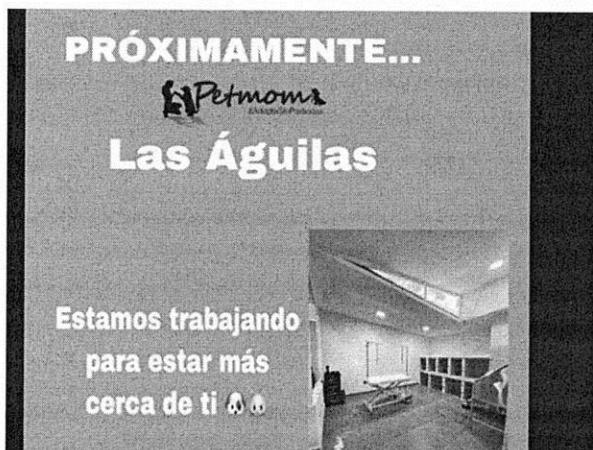


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1166-SOT-319
Y acumulado PAOT-2020-3006-SOT-670

[la.facebook.com/Petmomm](https://es-la.facebook.com/Petmomm), en la que se advierte que el establecimiento mercantil inició actividades a finales de agosto de 2021, y en la que se ofrecen servicios veterinarios, así como de estética canina y felina, venta de croquetas calidad Premium, venta de accesorios, centro de adopción y servicio de paseo.



Fuente: Consulta Web
<https://es-la.facebook.com/Petmomm>

facebook



Fuente: Consulta Web
<https://es-la.facebook.com/Petmomm>

Asimismo, a efecto de complementar la información constatada en la consulta de página web, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Maps, en las que se advierte que **desde octubre de 2008 hasta abril de 2019**, el inmueble investigado no contaba con accesorias para locales comerciales en la planta baja; no obstante, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta

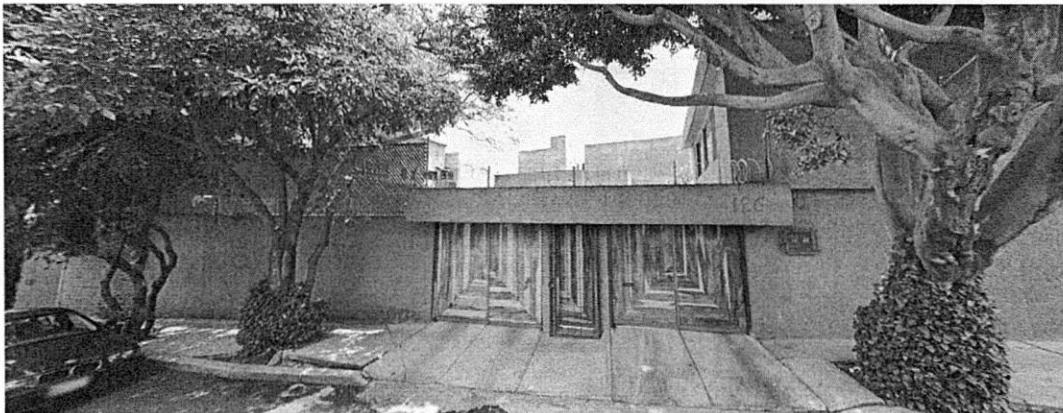


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

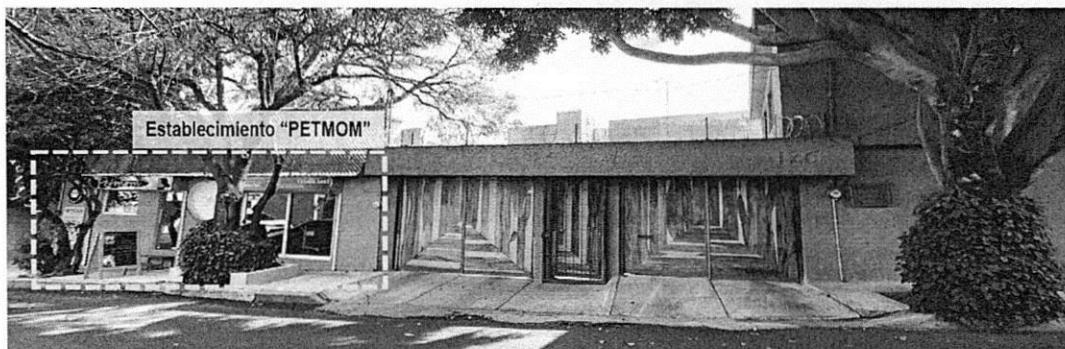
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-1166-SOT-319
Y acumulado PAOT-2020-3006-SOT-670

unidad administrativa en **febrero de 2022**, se constató un establecimiento mercantil denominado "PETMOM" en funcionamiento. -----



Fuente: Google Maps
Abril 2019.



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT
Febrero 2022.

En este orden de ideas, se desprende que **en el inmueble investigado anteriormente no se realizaban actividades de clínica veterinaria ni de estética canina.** -----

Ahora bien, como se refirió previamente en este apartado, las personas que se encontraban atendiendo el establecimiento mercantil objeto de denuncia manifestaron que cuentan con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOVAP2020-03-1800298002; sin embargo, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que el Aviso permite al Titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.** Al respecto, como se ha analizado en este apartado, se desprende que **el uso de suelo ejercido** en el inmueble investigado **se encuentra prohibido**, por lo que el establecimiento mercantil objeto de denuncia **no está sujeto a regularización.** -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1166-SOT-319
Y acumulado PAOT-2020-3006-SOT-670

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Raudal número 126, colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo para venta de artículos para mascotas con servicios veterinarios, clínicas y hospitales veterinarios se encuentran prohibidos**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de estética canina y/o clínica veterinaria que se realizan en el inmueble en comento. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que en el inmueble investigado el uso de suelo para estética canina y clínica veterinaria está prohibido, y por lo tanto no está sujeto a regularización; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2. En materia de construcción (ampliación).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para **construir y/o ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 10 de febrero de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, el cual cuenta con un establecimiento mercantil en la planta baja, localizado junto al acceso vehicular (colindancia este); sin constatar trabajos de construcción. Cabe mencionar que en la evidencia fotográfica obtenida durante la diligencia, se observa que el establecimiento cuenta con un acceso peatonal y dos ventanas. -----

Por otra parte, como se refirió en el apartado anterior, derivado del análisis multitemporal realizado con las imágenes de Google Maps, se advierte que para la habilitación del establecimiento mercantil se llevó a cabo la apertura de tres vanos en la fachada, aunado a que se construyó un local comercial. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección General en comento informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial ni trámite alguno que ampare los trabajos de obra realizados en el predio de interés. -----

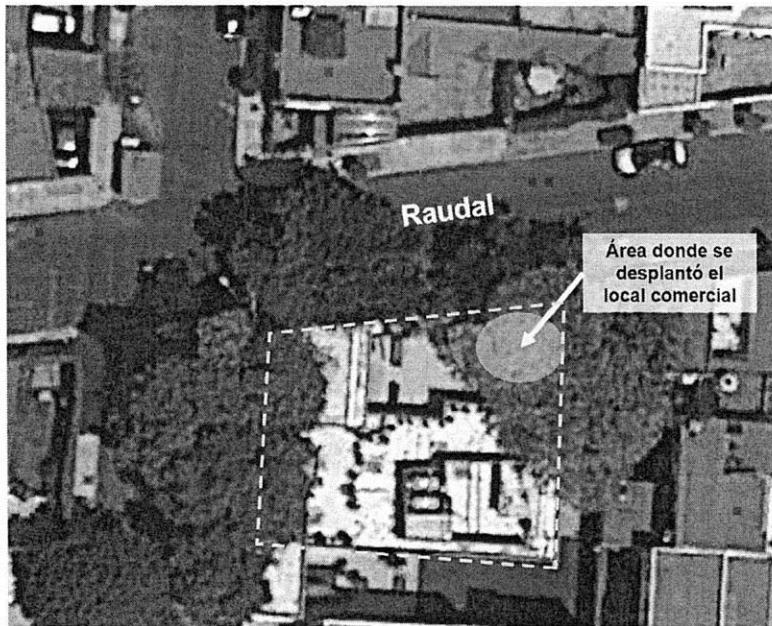
Ahora bien, respecto a los trabajos de ampliación que se realizaron en el inmueble objeto de denuncia, consistentes en la construcción de un local comercial de un nivel en la colindancia este, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda con el software Google Earth, de la cual se desprende que en la zona donde se desplantó el local comercial, anteriormente correspondía al área libre del predio, como se observa en la siguiente imagen: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1166-SOT-319
Y acumulado PAOT-2020-3006-SOT-670



Fuente: Google Earth
Marzo, 2019.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de ampliación, consistentes en la construcción de un local comercial de un nivel en la colindancia este del predio ubicado en calle Raudal número 126, colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Adicionalmente, derivado de los trabajos de ampliación ejecutados se eliminó área libre. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos constructivos que se realizaron en el inmueble investigado, e imponer las sanciones procedentes; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie de área libre), por los trabajos de ampliación de un local comercial en la colindancia este del predio ubicado en calle Raudal número 126, colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, e imponer las sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1166-SOT-319
Y acumulado PAOT-2020-3006-SOT-670

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Raudal número 126, colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo para venta de artículos para mascotas con servicios veterinarios, clínicas y hospitales veterinarios se encuentran prohibidos.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, el cual cuenta con un establecimiento mercantil con giro de estética canina denominado “PETMOM” en la planta baja; en la fachada se observaron diversos letreros con información de los servicios ofertados, como clínica veterinaria, venta de alimento y accesorios. -----
3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite los usos de suelo para clínica veterinaria y estética canina. -----
4. Derivado de la consulta de página web realizada por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que el establecimiento mercantil ofrece servicios de clínica veterinaria y estética, entre otros, y que comenzó a funcionar desde finales de agosto de 2021. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que en el inmueble investigado el uso de suelo para estética canina y clínica veterinaria está prohibido, y por lo tanto no está sujeto a regularización; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Los trabajos de ampliación ejecutados, consistentes en la construcción de un local comercial de un nivel en la colindancia este del predio objeto de denuncia, no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; aunado a que derivado de estos trabajos se eliminó área libre. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos constructivos que se realizaron en el inmueble investigado, e imponer las sanciones procedentes; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie de área libre), por los trabajos de ampliación de un local -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1166-SOT-319
Y acumulado PAOT-2020-3006-SOT-670

comercial en la colindancia este del predio investigado, e imponer las sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación.

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.

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

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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

JANC/ACH/MAZA