

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 2025**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-3666-SOT-1164, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 04 de junio de 2025, 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 de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) por la operación de una clínica veterinaria denominada "Hospital Veterinario Animal Home" en el predio ubicado en Calzada de las Brujas número 98, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de junio de 2025.

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 visitas de verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI; 15 BIS 4, fracciones II, V, VIII; 25 fracciones I, III, IV, VII, 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.

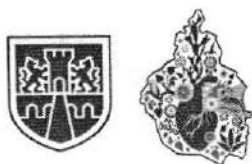
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como es: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Ley de Establecimiento Mercantiles para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.

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 del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164

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 referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecute a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé entre otros aspectos, 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. -----

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 entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Adicionalmente, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**; señalando en su párrafo tercero que éstos últimos, son los **documentos públicos que tienen 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. -----

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. -----

Aunado a lo anterior, en su artículo 2 fracción XII, 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. -----

En el mismo sentido, el artículo 39 de la Ley en comento, prevé que el Titular ejercerá exclusivamente el giro que manifieste en el Aviso correspondiente, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164

Asimismo, el artículo 73 de la ley antes citada prevé que cuando el establecimiento no cuente con el aviso o permiso que acredite su legal funcionamiento; o cuando el aviso o permiso no hubiera sido revalidado, estando obligado el titular a hacerlo; procederá el estado de Suspensión Temporal de Actividades de forma inmediata.

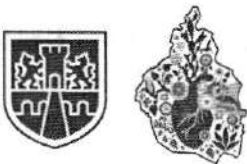
Resulta importante precisar que, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tlalpan, al predio objeto de denuncia, localizado en Calzada de las Brujas número 98, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan, **le corresponde la zonificación H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de terreno), donde los usos de suelo para **centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios, se encuentran prohibidos.**

[illegible]

Fuente: <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

Fuente: Tabla N° 46. Tabla de Usos de Suelo Urbano del PDDU vigente en Tlalpan

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calzada de las Brujas número 98, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan, 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 desde vía pública se observó un inmueble ubicado en la esquina de Calzada de las Brujas y calle Liorna, el cual cuenta con 3 niveles y ostenta en fachada de ambos frentes un letrero con el nombre comercial *"ANIMAL HOME"*, sobre calle Liorna se encuentra el acceso peatonal, y al acceder al inmueble, se constató el funcionamiento de una Clínica Veterinaria, la cual cuenta



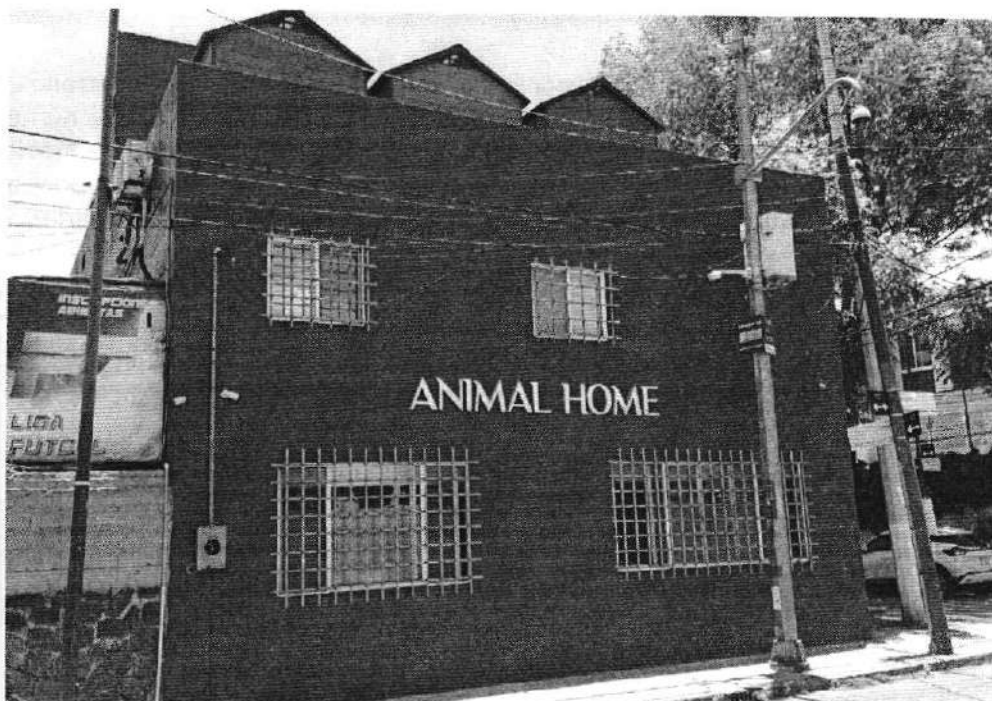
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164

con sala de espera, recepción, consultorios, venta de alimentos y accesorios para mascotas, asimismo durante la diligencia en comento se constató la presencia de particulares usuarios de los servicios que ahí se ofrecen. Como se observa a continuación: -----



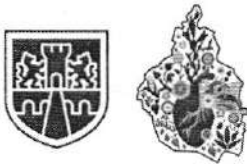
Fuente: Visita de reconocimiento de hechos PAOT

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-07352-2025, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o encargado del establecimiento mercantil mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, a fin de que la persona responsable realizara las manifestaciones que considerara pertinentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como gerente de la personal moral *ANIMAL HOME MÉXICO, S. de R.L. de C.V.*, presentó ante esta Entidad un escrito en el que realizó de diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

"(...) En relación con el uso de suelo del inmueble donde se encuentra ubicada la clínica veterinaria, mi representada cuenta con un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, expedido en el año 2003, el cual reconoce que el giro de clínica veterinaria se ha ejercido de manera continua e ininterrumpida desde esa fecha (...)" [Sic]. -----

Asimismo, anexó copia simple de Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos Folio Ingreso: 319937, con fecha de expedición 27 de agosto de 2003, correspondiente al predio de interés; en



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164

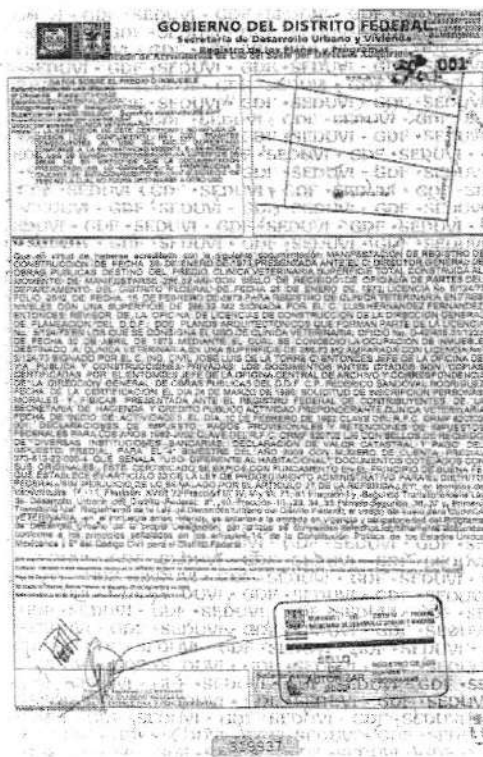
donde se acreditan derechos adquiridos para: "CLÍNICA VETERINARIA", en una superficie acreditada por el uso de 286.00 m².

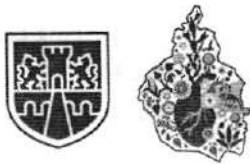
En esas consideraciones, mediante oficios PAOT-05-300/300-06887-2025 y PAOT-05-300/300-10122-2025, se solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET), remitir copia de los Certificados de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que se hayan emitido para el predio de interés, así como informar si en esa Secretaría obran antecedentes relacionados a la solicitud de trámite así como la expedición del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos que fue exhibido ante esta Entidad por el particular.

Al respecto, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3980/2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó a esta Entidad, lo siguiente:

"(...) Se localizó (1) Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos el cual es el siguiente:

- 1) **Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos** Folio ingreso: 319937, con fecha de expedición 27 de agosto de 2003, correspondiente al predio de interés; en donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para "CLÍNICA VETERINARIA", en una superficie acreditada por el uso en: 1900.00 m², mismo que se remite copia simple del acuse de recibo original que obra en el expediente para pronta referencia (...).





PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164

Del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos en mención, se advierte que este únicamente acredita el aprovechamiento del uso de suelo para el giro de "Clínica Veterinaria" en una superficie de 286 m², de los 1900 m² que conforman el predio ubicado en Calzada de las Brujas número 98, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan. -----

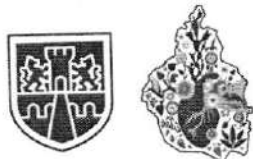
En esa tesitura, no se omite señalar que personal adscrito a esta Entidad, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, ***a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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***, realizó una consulta en la herramienta electrónica de búsqueda *Google Maps*, de la cual con apoyo de la herramienta *Street View*, se obtuvieron diversas imágenes a pie de calle del predio objeto de investigación, del registro más antiguo siendo éste Enero de 2009 al más reciente de Septiembre de 2024, mismas que grafican de forma exacta las variantes que ha tenido el inmueble en el que opera el establecimiento mercantil "*Animal Home*", y por lo tanto, el crecimiento de la superficie que ha ocupado durante sus actividades, como se observa a continuación: -----



Enero de 2009



Agosto de 2011



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

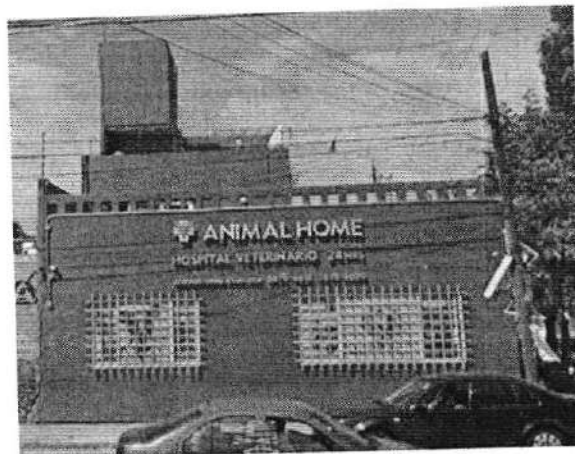
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

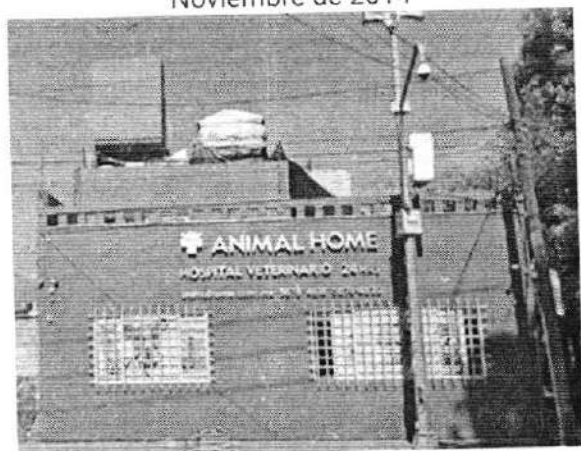
EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164



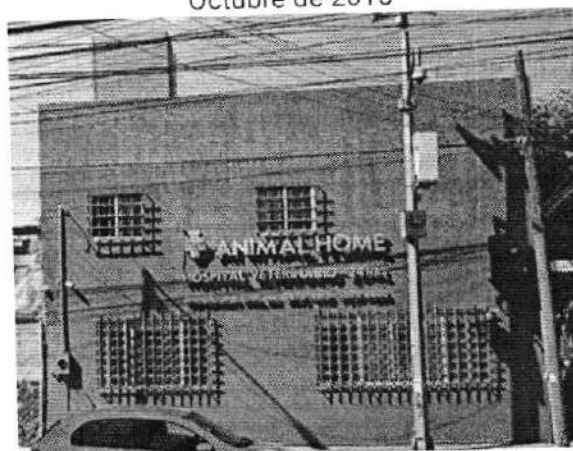
Noviembre de 2014



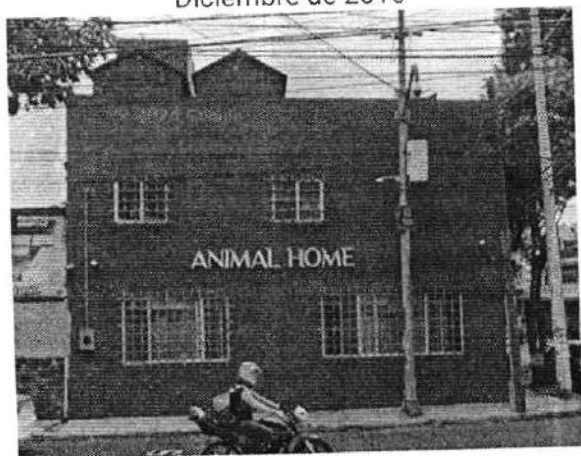
Octubre de 2015



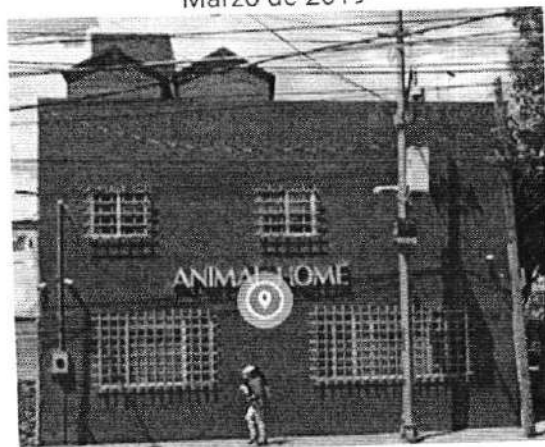
Diciembre de 2016



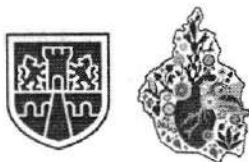
Marzo de 2019



Junio de 2022



Septiembre de 2024



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164

De las imágenes aquí insertadas, se tiene la certeza de que la superficie que ocupa durante sus actividades la Clínica Veterinaria "Animal Home", en el predio objeto de investigación, **ha incrementado desde el año 2003** en el que su responsable obtuvo el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos Folio ingreso: 319937, con fecha de expedición 27 de agosto de 2003, que ampara el giro de "Clínica Veterinaria" en una superficie de 286 m², de los 1900 m² que conforman el predio ubicado en Calzada de las Brujas número 98, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan; el cual fue exhibido ante esta Entidad con la pretensión de acreditar la legalidad del aprovechamiento del uso del suelo que se realiza actualmente en el sitio.

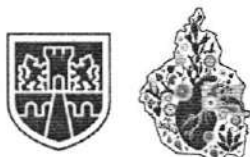
Por lo aquí expuesto, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar un procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al establecimiento mercantil "Animal Home", ubicado en Calzada de las Brujas número 98, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan, a efecto de asegurar que en el predio se lleve a cabo un debido aprovechamiento del uso del suelo, es decir, acreditar que la actividad de Clínica Veterinaria se realice únicamente en la superficie que le fue reconocida y acreditada mediante el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos Folio ingreso: 319937, con fecha de expedición 27 de agosto de 2003; y en su caso, imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que correspondan, así como informar a esta Entidad el resultado de su actuación, remitiendo copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida.

Ahora bien, por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, como se mencionó en el cuerpo del presente instrumento, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Entidad, se constató el funcionamiento de una Clínica Veterinaria en el predio objeto de investigación, la cual ocupa durante sus actividades los tres niveles del inmueble, y cuenta con sala de espera, recepción, consultorios, venta de alimentos y venta de accesorios para mascotas, asimismo durante la diligencia en comento se constató la presencia de particulares usuarios de los servicios que ahí se ofrecen.

Al respecto, y en atención a previo requerimiento realizado por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como gerente de la moral *ANIMAL HOME MÉXICO, S. de R.L. de C.V.*, presentó ante esta Entidad un escrito en el que realizó de diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes:

"(...) El establecimiento mercantil denominado ANIMAL HOME MÉXICO se encuentra operando legalmente desde el inicio de sus actividades ... cuenta con el Aviso de Funcionamiento correspondiente presentado ante la autoridad administrativa competente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, lo cual acredito con el original del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, de fecha 18 de enero 2023, con número de Folio: TLAVREG2023-01-1900366588, Clave de establecimiento: TL2023-01-19AVBA00366588. (...) [Sic]."

Asimismo, anexó copia simple del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, de fecha 18 de enero



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164

2023, con número de Folio: TLAVREG2023-01-1900366588, Clave de establecimiento: TL2023-01-19AVBA00366588.

Así las cosas, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-6851-2025, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar si para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de clínica veterinaria que opera en el inmueble ubicado en Calzada de las Brujas número 98, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan, cuenta con antecedentes de trámite y emisión de Avisos, Permisos de Establecimientos Mercantiles y/o Licencia de Funcionamiento; así como que en caso de no contar con la documentación que acredite el legal funcionamiento de dicho establecimiento, instrumentara visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y uso de suelo, e impusiera las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

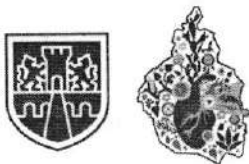
En respuesta, mediante oficio **AT/DGAJG/DGyVP/SG/GMyEP/C31/956/2025** la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Tlalpan, informó a esta Entidad, que después de una búsqueda en los medios físicos y digitales con los que cuenta esa Unidad Administrativa, localizó en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), el **Aviso para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto folio TLAVREG2023-01-1900366588 de fecha 18 de enero de 2023**, para el establecimiento en comento.

Adicionalmente, la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, mediante oficio número **AT/DGAJG/DJ/SVR/705/2025** informó medularmente lo siguiente:

*"(...) se localizó procedimiento administrativo en materia de Establecimiento Mercantil y Protección Civil, para el inmueble ubicado en **CALZADA DE LAS BRUJAS NÚMERO 98, COLONIA NUEVA ORIENTAL COAPA, CÓDIGO POSTAL 14300, EN LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO**, con número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/058/2023**, dentro del cual fueron retirado los sellos de clausura el día 16 de abril de 2025 para dar cumplimiento a la Resolución Administrativa y exhibir el Aviso de Funcionamiento que acreditó la actividad que realiza (...)" [Sic]. -*

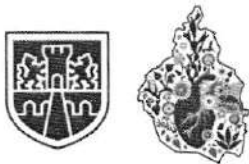
En esas consideraciones, se tiene que el documento por el cual la Alcaldía Tlalpan le ha tenido por acreditada al titular del establecimiento mercantil **"ANIMAL HOME"** la obligación prevista en la fracción II del artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, es el **Aviso para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto folio TLAVREG2023-01-1900366588 de fecha 18 de enero de 2023**, mismo que fue exhibido a esta Entidad con el propósito de acreditar el legal funcionamiento de la Clínica Veterinaria motivo de denuncia; por lo que no se cuenta con elementos suficientes para acreditar incumplimientos en la materia.

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tlalpan, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calzada de las Brujas número 98, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de terreno), en la que el giro para Clínica Veterinaria se encuentra PROHIBIDO. -----
2. Durante las diligencias realizadas por personal de esta Entidad se constató que en el predio objeto de denuncia, opera un establecimiento mercantil de nombre comercial **"ANIMAL HOME"**, con giro de Clínica Veterinaria. -----
3. En materia de **desarrollo urbano**, se constató que la persona moral titular del establecimiento **"ANIMAL HOME"**, cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos Folio Ingreso: 319937, emitido por la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, correspondiente al predio de interés; en donde se acreditan derechos adquiridos para: CLÍNICA VETERINARIA en una superficie acreditada por el uso de 286.00 m², de 1900 m² de superficie total del predio en mención; no obstante, de la investigación realizada en atención de la denuncia, se tiene la certeza de que la superficie que ocupa durante sus actividades la Clínica en comento, **ha incrementado desde el año 2003**. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar un procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al establecimiento mercantil **"ANIMAL HOME"**, ubicado en Calzada de las Brujas número 98, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan, a efecto de asegurar que en el predio se lleve a cabo un debido aprovechamiento del uso del suelo, es decir, acreditar que la actividad de Clínica Veterinaria se realice únicamente en la superficie que le fue reconocida y acreditada mediante el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos Folio ingreso: 319937, con fecha de expedición 27 de agosto de 2003; y en su caso, imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que correspondan, así como informar a esta Entidad el resultado de su actuación, remitiendo copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida. -----
5. En materia de **establecimiento mercantil**, se tiene que en el predio objeto de investigación, opera una Clínica Veterinaria bajo la denominación **"ANIMAL HOME"**, al amparo del Aviso para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto folio TLAVREG2023-01-1900366588 de fecha 18 de enero de 2023, registrado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico de esta Ciudad, siendo éste el documento por el cual la Alcaldía Tlalpan le ha tenido por acreditadas a la persona moral titular de dicha Clínica, las obligaciones a las que se encuentra sujeto de conformidad con la Ley en la materia, dentro del procedimiento de verificación administrativa en materia de Establecimiento Mercantil y Protección Civil con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/058/2023, por lo que en fecha 16 de abril de 2025, dicha autoridad retiró los sellos de clausura



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3666-SOT-1164

que había ordenado como medida cautelar y de seguridad dentro del procedimiento administrativo en comento; por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, así como a la Dirección General del 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 el D. A. H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento.

BGM/BASC