

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-5772-SOT-1753**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **27 MAR 2026**

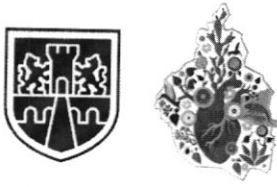
La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-5772-SOT-1753, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

En fecha 27 de agosto 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Entidad, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de estética canina que ejerce el establecimiento mercantil denominado "Glam & Woof" en el inmueble ubicado en **Calle Luz Saviñón número 736, interior B, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de septiembre de 2025. -----

Asimismo, mediante acuerdo de 23 de marzo de 2025, se amplió la investigación por presuntos incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en **Calle Luz Saviñón número 736, interior B, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez**, en virtud de que los hechos constatados bajo el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, pueden ser constitutivos de presuntas violaciones, incumplimientos y en general falta de aplicación de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos denunciados, y solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido) como son: la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental ambas de la Ciudad de México, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

### **1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.**

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

En este sentido, el artículo 2 fracción IV inciso a) en relación con el artículo 35 fracción XVI de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que son considerados de bajo impacto aquellos que desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. -----

En esa misma tesitura, el artículo 10 Apartado A fracción II de la Ley en comento prevé que, el establecimiento mercantil debe tener en el establecimiento el original o copia certificada del Aviso o Permiso. -----

Por su parte, el artículo 39 de la multicitada Ley establece que el Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de bajo impacto 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. -----

Por otra parte, el artículo 37 de la Ley en cita, prevé que **podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta**, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas; asimismo, establece que **los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.** -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-5772-SOT-1753**

máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **estética canina no se encuentra señalado como permitido.**

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 02 de octubre de 2025 y 09 de marzo de 2026, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Glam & Woof" con giro de estética canina en un local del inmueble denunciado. -----

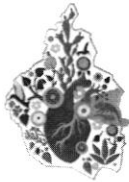
En ese sentido, y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio número PAOT-05-300/300-10734-2025, de fecha 17 de septiembre de 2025, al propietario, poseedor, y/o encargado del establecimiento mercantil denominado "Glam & Woof", ubicado en el inmueble denunciado. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble denunciado, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 10 de octubre de 2025, realizó diversas manifestaciones, y aportó como prueba, diversas documentales, entre ellas, las siguientes: -----

1. Copia simple a color de la consulta al Sistema Geográfico de Información de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET), en la que se desprende que al inmueble denunciado, el corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno), en una superficie de 160 m2. -----
2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio BJA VAP2025-10-090000120297, de fecha 09 de octubre de 2025, para el establecimiento mercantil denominado "Glam and Woof" con giro de salón de uñas y estética canina en una superficie de 30.1 m2, ubicado en Calle Luz Saviñón número 736, interior B, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
3. Ocho fotografías del interior del local donde se realizan las actividades denunciadas, en las que se advierten las actividades de salón de uñas y estética canina. -----

En este sentido, de las documentales proporcionadas por la persona propietaria del inmueble y del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 02 de octubre de 2025, en el cual se notificó el oficio PAOT-05-300/300-10734-2025, a quien dijo ser gerente del

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13621



# CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5772-SOT-1753

establecimiento objeto de investigación, se advierte que quien atiende el establecimiento denunciado, no guarda parentesco con la persona propietaria del inmueble. -----

Lo anterior resulta relevante ya que se incumple con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, el cual expresamente señala que "(...) *los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate (...)*". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-10619-2025, de fecha 15 de septiembre de 2025, solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo de estética canina se encuentra permitido en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, asimismo, se solicitó informar si cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitidos los usos de suelo referidos. Al respecto, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de esa Secretaría, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DIGDU/1567/2025, de fecha 06 de noviembre de 2025, informó lo siguiente:

*"(...) una vez realizado el estudio y análisis correspondiente de conformidad con el Plano 18, Zonificación y Normas de Ordenación, Escala 1:10,000 mismo que forma parte inseparable del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, se determinó que la zonificación vigente para el predio en comento es la siguiente:*

<b>Zonificación aplicable al predio en comento</b>		
<b>Uso</b>	<b>H</b>	<i>Habitacional</i>
<b>Altura máxima</b>	<b>4</b>	<i>4 niveles máximos de construcción</i>
<b>Área libre mínima</b>	<b>20</b>	<i>20% mínimo de área libre</i>
<b>Densidad</b>	<b>M</b>	<i>(Media) una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno.</i>

*De la revisión del Cuadro 40. **Tabla de Usos del Suelo** que forma parte inseparable del citado Programa Delegacional, el uso de suelo de "Estética canina", es un uso no contemplados en dicho cuadro, sin embargo, el uso del suelo con mayor semejanza por características de uso y funcionamiento es el de "venta de mascotas y artículos para mascota con servicios veterinarios", el cual está contemplado como Prohibido en la zonificación (Habitacional) asignada al predio en comento (...)*". -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Por consiguiente, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-10681-2025, de fecha 15 de septiembre de 2025, solicitó a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación "A" de esa Unidad Administrativa, informó mediante oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV"A"/14522/2025, de fecha 28 de octubre de 2025, que programó y ejecutó visita de verificación el día 15 de octubre de 2025, en materia de establecimiento mercantil, procedimiento administrativo que se encuentra en substanciación; sin informar sobre la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada. -----

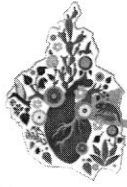
En conclusión, el uso de suelo para estética canina que ejerce el establecimiento mercantil denominado "Woof & Glam" en el inmueble denunciado, se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez; incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México). Por otra parte, si bien el establecimiento mercantil denunciado cuenta con Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, lo cierto es que el mismo contraviene con lo dispuesto en dicho artículo, toda vez que de las documentales proporcionadas por la persona propietaria del inmueble y del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 02 de octubre de 2025, en el cual se notificó el oficio PAOT-05-300/300-10734-2025, se advierte que quien atiende el establecimiento denunciado, no guarda parentesco con la persona propietaria del inmueble.

Corresponde a la Dirección General Jurídico, de Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada en el oficio PAOT-05-300/300-10681-2025, remitiendo copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Asimismo, corresponde a esa Dirección General, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil informada en el oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV"A"/14522/2025, remitiendo copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

**2. En materia ambiental (ruido).**

El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos**



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-5772-SOT-1753**

**permisibles de ruido** así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, **así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine.** -----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se **encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. -----

Asimismo, establece que **los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.** -----

Por otra parte, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 02 de octubre de 2025, se constató que en el área donde se realizan las actividades de estética canina se encuentra insonorizado por cristalería, por lo que durante la diligencia no se constataron emisiones de sonoras relacionadas a las actividades denunciadas. -----

En ese sentido, y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones se giró oficio PAOT-05-300/300-10734-2025, de fecha 17 de septiembre de 2025, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones de emisión sonoras. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-5772-SOT-1753**

Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble denunciado, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 10 de octubre de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre ellas, las siguientes: -----

*"(...) Dichas actividades no generan ruido, contaminación ni afluencia excesiva de personas o vehículos, y se realizan exclusivamente en un horario de 10:00 a 18:00 horas, sin exceder los niveles máximos permisibles de ruido ambiental, conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, que regula las emisiones sonoras en la Ciudad de México (...)"*. -----

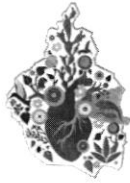
Y aportó como prueba ocho imágenes del interior del local donde opera el establecimiento mercantil denunciado, en las que se advierten en dos de ellas, un cuarto con cristales y muros.-----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizaron dos llamadas telefónicas los días 06 y 26 de enero de 2026 y se envió un correo electrónico el día 06 enero de 2026, a la persona denunciante a efecto de agendar una cita para llevar a cabo la medición de ruido en el establecimiento denunciado; sin embargo, no se tuvo respuesta por la persona denunciante, por lo que no fue posible llevar a cabo la medición de ruido. -----

Adicionalmente, en un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 09 de marzo de 2026, no se constató ruido generado por las actividades denunciadas. -----

En conclusión, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 02 de octubre de 2025 y 09 de marzo de 2026, y de lo informado por la persona propietaria del inmueble, no se constató ruido generado por las actividades denunciadas, toda vez que dichas actividades se realizan en un área cubierta por cristales y muros; no obstante, se promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de las actividades denunciadas que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

Cabe señalar que del 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



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5772-SOT-1753

México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al respecto, al inmueble ubicado en **Calle Luz Saviñón número 736, interior B, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **estética canina** se encuentra **prohibido**. ---
2. Las actividades de estética canina que ejerce el establecimiento mercantil denominado "Glam & Woof" en el inmueble denunciado, incumplen con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), toda vez que el uso de suelo se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
3. El establecimiento mercantil denominado "Glam & Woof" con giro de estética canina, si bien cuenta con Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, lo cierto es que el mismo contraviene con lo dispuesto en dicho artículo, toda vez que de las documentales proporcionadas por la persona propietaria del inmueble y del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 02 de octubre de 2025, en el cual se notificó el oficio PAOT-05-300/300-10734-2025, se advierte que quien atiende el establecimiento denunciado, no guarda parentesco con la persona propietaria del inmueble. ---
4. Corresponde a la Dirección General Jurídico, de Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada en el oficio PAOT-05-300/300-10681-2025, remitiendo copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. Corresponde a esa Dirección General, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil informada en el oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV"A"/14522/2025, remitiendo copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----



6. Dentro del procedimiento de investigación no se constató ruido generado por las actividades denunciadas; no obstante, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídico, de Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, 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 Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

  
SSJ/PRVE/EARG