RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 23 SEP 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-2023-2452-SOT-723, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de mayo de 2023, 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 ambiental (emisiones de olores y disposición inadecuada de residuos), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Guinea número 87, Colonia Romero Rubio, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de mayo de 2023.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información a las autoridades correspondientes 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, IV, V, 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 90 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), ambiental (emisiones de olores y disposición inadecuada de residuos), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, Ley de Desarrollo Urbano, así como, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal ahora Ciudad de México, aplicable al caso de conformidad con lo establecido en el Transitorio QUINTO de la Ley Ambiental de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024 y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 de la Ciudad de México. ----------

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)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, tiene 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 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; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. ----------

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. ----------

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con los previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. ----------

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé 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* (...)". ----------

Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. ----------

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, al predio objeto de investigación, le asigna la zonificación HC 3/30 Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z), en donde el **uso de suelo para la operación de un establecimiento mercantil con giro de alquiler de bodegas con o son refrigeración se encuentra prohibido**. ----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 12 de junio de 2023 realizado en las inmediaciones del predio objeto de investigación se constató la existencia de un inmueble conformado por 2 niveles de altura y en la azotea un cuarto de máquinas, no ostenta alguna denominación y/o razón social, en la planta baja se ubica el acceso principal. A decir de una persona que se ostenta como trabajador manifiesta que en el sitio se realiza el transporte de carne. Cabe mencionar que desde el acceso se identifican al interior 3 camionetas tipo van, al fondo se observó diversos volúmenes de empaques apilados. ----------

Sobre el particular, esta Subprocuraduría, giró oficio el oficio PAOT-05-300/300-4769-2023 de fecha 18 de mayo de 2023 al propietario, representante legal, poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten el uso de suelo y funcionamiento del establecimiento objeto de denuncia, sin que se diera respuesta a lo solicitado. ----------

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-4605-2023 y PAOT-05-300/300-02345-2025 de fechas 18 de mayo de 2023 y 28 de febrero de 2025, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para la operación de un establecimiento mercantil con giro de alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio objeto de investigación. ----------

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2068/2025 de fecha 06 de mayo de 2025 la Directora del registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y

Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que al predio de mérito le aplica "(...) *la zonificación:* ***HC/3/30/Z*** *(Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre y Densidad "Z" lo que le indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), en donde el uso para* ***"ALQUILER DE BODEGAS CON O SIN REFRIGERACIÓN DE PRODUCTOS PERECEDEROS O NO PERECEDEROS"*** *en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra* ***PROHIBIDO*** (...)". Asimismo, indicó que no se localizó la expedición de Certificado alguno para el predio o inmueble de referencia. ----------

En seguimiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos de fecha 23 de julio de 2025, en el que se constató la existencia de un inmueble conformado por aparentemente dos niveles, en la fachada se identificaron sellos con la leyenda de "CLAUSURADO" con logos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sin que se pudieran observar datos de algún número de procedimiento administrativo ni fecha de imposición. Durante la diligencia no se advirtieron actividades de ningún tipo, no se observó letrero alguno que ostente datos de alguna denominación y/o razón social que infiera las actividades que se realizan en el sitio. ----------

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente, esta Entidad, identifica incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), puesto que **el uso de suelo** para **bodegas *con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos*** en cualquier superficie a ocupar en el predio de mérito se encuentra **PROHIBIDO** en la zonificación aplicable y **no se cuenta con el Certificado de Uso de Suelo**, en cualquiera de sus modalidades, que acredite las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar las causas que motivaron el estado de clausura en el establecimiento objeto de investigación, enviar copia simple de la Resolución Administrativa emitida al efecto y en su caso mantener el estado de clausura hasta en tanto no se cumpla con la normatividad en materia de desarrollo urbano. ----------

2. En materia ambiental (emisiones de olores y disposición inadecuada de residuos)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, aplicable al caso de conformidad con lo establecido en el Transitorio QUINTO de la Ley Ambiental de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. ----------

Así también, prevé en su artículo 61 BIS, la Manifestación Ambiental Única para la Ciudad de México es el instrumento de política ambiental por medio del cual los responsables de fuentes fijas que están sujetos

a las disposiciones de esta Ley, informan sobre el cumplimiento de sus obligaciones ambientales relativas a: emisiones a la atmósfera; descarga de aguas residuales; generación y manejo de residuos sólidos; generación de ruido y vibraciones mecánicas y; registro de emisiones y transferencia de contaminantes. Por su parte, el 61 BIS 1 prevé los requisitos para presentar la MAU en la plataforma digital. ----------

Lo anterior, en relación con el artículo 151 del citado Ordenamiento, que prevé que se encuentren prohibidas las emisiones de olores que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, correspondientes. ----------

En el primer reconocimiento de hechos realizado en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató la existencia de un inmueble conformado por 2 niveles de altura y en la azotea un cuarto de máquinas, sin ostentar alguna denominación y/o razón social, en la planta baja se ubicó el acceso principal. A decir de una persona que se ostentó como trabajador manifestó que en el sitio se realiza el transporte de carne. Cabe mencionar que desde el acceso se identificaron al interior 3 camionetas tipo van, al fondo se observó diversos volúmenes de empaques apilados. Durante la diligencia se percibió olores a productos cárnicos en descomposición. No se identificó la disposición inadecuada de residuos sólidos. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-4769-2023 de fecha 18 de mayo de 2023, dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Encargado del establecimiento mercantil ubicado en el predio objeto de investigación, a efecto de que adopte voluntariamente prácticas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en establecimiento en comento, por debajo de los niveles establecidos en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 de la Ciudad de México; sin que diera respuesta a lo solicitado.----------

En un reconocimiento posterior se identificó en la fachada del establecimiento objeto de investigación sellos con la leyenda de "CLAUSURADO" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Durante la diligencia no se advierten actividades de ningún tipo en el sitio. Ni se percibieron olores provenientes del interior del inmueble ni la disposición inadecuada de residuos sólidos. ----------

En conclusión, si bien es cierto que durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito se percibió olores generados por las actividades que se realizan en el sitio, también es cierto que en el último reconocimiento de hechos dicho inmueble se encontraba clausurado y por ende sin ningún tipo de actividades. ----------

Finalmente, no pasa desapercibido que el uso de suelo que se ejerce en dicho predio está PROHIBIDO, por lo que en el momento que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de denuncia dejaran de existir los hechos denunciados, en definitiva. ----------

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 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 Guinea número 87, Colonia Romero Rubio, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, al predio objeto de investigación le asigna la zonificación HC 3/30 Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z), en donde el **uso de suelo para la operación de un establecimiento mercantil con giro de alquiler de bodegas con o son refrigeración se encuentra prohibido**. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató la existencia de un inmueble conformado por 2 niveles de altura y en la azotea un cuarto de máquinas, sin ostentar alguna denominación y/o razón social, en la planta baja se ubicó el acceso principal. A decir de una persona que se ostentó como trabajador manifestó que en el sitio se realiza el transporte de carne. Cabe mencionar que desde el acceso se identifican al interior 3 camionetas tipo van, al fondo se observó diversos volúmenes de empaques apilados. Durante la diligencia se percibió olores a productos cárnicos en descomposición. No se identificó la disposición inadecuada de residuos sólidos. ----------

   En un reconocimiento posterior se identificó en la fachada del establecimiento objeto de investigación sellos con la leyenda de "CLAUSURADO" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Durante la diligencia no se advierten actividades de ningún tipo en el sitio.

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar las causas que motivaron el estado de clausura en el establecimiento objeto de investigación, enviar copia simple de la Resolución Administrativa emitida al efecto y en su caso mantener el estado de clausura hasta en tanto no se cumpla con la normatividad en materia de desarrollo urbano. ------

4. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito se percibió olores a productos cárnicos generados por las actividades que se realizan en el sitio, lo cual es un hecho accesorio al uso de suelo denunciado consistente en la venta y distribución de carne, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejaran de suceder estos hechos de investigación. Actualmente el establecimiento se encuentra clausurado por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

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: ----------

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante; así como, 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de 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. ----------

SSJ/JHM/GBM