



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3315-SOT-719

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 SEP 2024

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, 1, 3, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3315-SOT-719, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de octubre de 2020, 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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento y medidas de protección civil), disposición inadecuada de residuos sólidos y descargas de aguas al drenaje, por la operación de una distribuidora de carne de pollo en el predio ubicado en calle José Martí número 22, manzana 4, lote 17, colonia La Habana, Alcaldía Tláhuac, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos denunciados, solicitudes de 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, IV, 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 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, 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.

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada los hechos denunciados se realizan en calle José Martí número 22, manzana 4, lote 17, colonia La Habana, Alcaldía Tláhuac, no obstante lo anterior, de la consulta realizada a la página electrónica del SIG-SEDUVI de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que el sitio denunciado se ubica en calle Privada José Martí manzana 8, lote 17, colonia La Habana, Alcaldía Tláhuac, con cuenta catastral 157_514_13.



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3315-SOT-719

En consecuencia, en adelante se entenderá como sitio denunciado el ubicado en calle Privada José Martí manzana 8, lote 17, colonia La Habana, Alcaldía Tláhuac, con cuenta catastral 157_514_13. -----

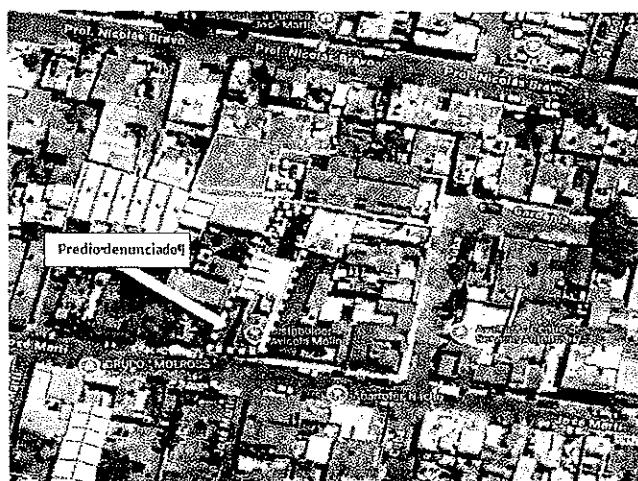
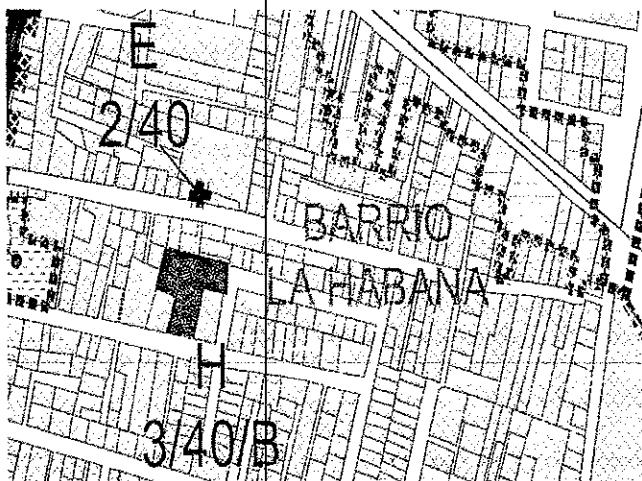
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento y medidas de protección civil), disposición inadecuada de residuos sólidos y descargas de aguas al drenaje como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, Ley de Residuos Sólidos, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac.-----

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) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento y medidas de protección civil), disposición inadecuada de residuos sólidos y descargas de aguas al drenaje

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, al predio ubicado en calle Privada José Martí manzana 8, lote 17, colonia La Habana, Alcaldía Tláhuac, con cuenta catastral 157_514_13, le aplica la zonificación H 3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **Comercio al por mayor de carne de aves, Distribuidora de Carne de Pollo, no se encuentra previsto y comercio al por mayor de productos alimenticios se encuentra prohibido**, como a continuación se muestra:



Zonificación asignada al sitio denunciado de conformidad con el PDDU para la Alcaldía Tláhuac vigente.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3315-SOT-719

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac

Clasificación de Usos del Suelo			II. Habitacional	III. Industrial con Cuenca en Plana Baja	IV. Industrial con Cuenca en Plana Alta	V. Industrial Mixto	VI. Centro de Barrio	VII. Ejidal/Explotación	VIII. Espacios Abiertos
Comercio	Comercio al por menor	Comercio al por menor de combustibles	Venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encendido y lubricación.						
	Comercio al por mayor	Comercio al por mayor de productos alimenticios, de uso personal, doméstico y para oficinas	Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco. Venta de productos de uso personal y doméstico. Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos.						
	Comercio al por mayor	Comercio al por mayor de combustibles	Combustibles; tanques de almacenamiento y distribución de combustibles y gaseras.						
	Comercio de materiales de construcción; maquinaria y equipo pesado	Comercio de materiales de construcción; maquinaria y equipo pesado	Madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, valla y materiales metálicos. Venta y renta de maquinaria y equipo pesado: grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas						

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría en diversas ocasiones se constituyó en las inmediaciones del predio denunciado ubicado en calle Privada José Martí manzana 8, lote 17, colonia La Habana, Alcaldía Tláhuac, con cuenta catastral 157_514_13, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que desde vía pública, se observó un inmueble de 3 niveles, al fondo del predio se identificó a un grupo de trabajadores con guantes, mandil y contenedores de pollo, así como dos vehículos de carga, sobre la vía pública se encuentran 10 contenedores, como a continuación se muestra:



FUENTE: PAOT



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3315-SOT-719

Imágenes: Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad se notificó el oficio PAOT-05-300/300-09051-2024, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o encargado del establecimiento mercantil de distribución de pollo, mediante el cual se le hace de conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza. -----

Al respecto, en atención al oficio referido, una persona acudió ante esta Entidad y manifestó que el predio denunciado está dividido en dos, en uno hacen matanza y distribución de pollo, sin que presentara alguna documentación que avale el legal funcionamiento del establecimiento objeto de investigación. -----

No obstante lo anterior, en atención al oficio referido, una persona que se ostentó como propietario del establecimiento mercantil denunciado, ingreso a esta Entidad escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones y señaló que el establecimiento se denomina "DISTRIBUIDORA DE POLLO LA HABANA", con giro de Comercio al por mayor de aves – Distribuidora de carne de pollo y proporcionó copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 58133-151MOFR24D de fecha 9 de septiembre de 2024, en el que se permiten diversos usos del suelo relacionados con el servicio y comercio de bajo impacto. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio THAVAP2024-09-0900000073726, clave de establecimiento TH2024-0909AVBA-00053160, de fecha 9 de septiembre de 2024, para el giro mercantil: Comercio al por mayor de carne de aves, Distribuidora de carne de pollo. -----
- No obligatoriedad de realizar Programa Interno de Protección Civil, folio 090924-SGIRP-PIPC-0020544, de fecha 9 de septiembre de 2024, emitido por la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. -----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-08648-2024, esta Entidad a efecto de mejor proveer solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, informar si cuenta con Aviso, Permiso y/o Licencia que autorice la operación del establecimiento denunciado, en caso contrario instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (legal funcionamiento), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, es importante desatacar que, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, en todas las colonias, pueblos y barrios con zonificación **Habitacional (H)**, se permitirá la incorporación de Comercio Vecinal y Servicios Básicos, con una superficie de hasta 40 m² por lote, en esas consideraciones, los usos de suelo permitidos serían lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3315-SOT-719

Carnicerías, pollerías, recaudieras, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosticerías, tamalerías; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías

Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tiapalerías, mercerías y floristerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados.

Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos.

Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal.

Lo anterior resulta relevante atendiendo a que, el responsable del establecimiento mercantil que opera en el predio ubicado en calle Privada José Martí manzana 8, lote 17, colonia La Habana, Alcaldía Tláhuac, presentó documentales para acreditar las actividades de **comercio al por mayor de carne de aves, distribuidora de carne de pollo**, mismas que son contrarias al **comercio vecinal de productos alimenticios frescos**, que es el que se encuentra permitido (pollerías), aunado que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 58133-151MOFR24D, presentado no establece como permitido el giro de distribuidora de pollo, por lo que no puede por simple analogía equiparar el uso de una pollería al de distribuidora de pollo. ---

Aunado a lo anterior, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que en el establecimiento se lleva a cabo la matanza de pollos, así como que se realizan descargas de aguas residuales al drenaje, sin que se cuente con las medidas de control y prevención correspondientes. ---

Por lo anterior, se concluye que en el predio ubicado en Privada José Martí manzana 8, lote 17, colonia La Habana, Alcaldía Tláhuac, opera una distribuidora de pollo que no cuenta con certificado de uso del suelo idóneo que acredite como permitida dicha actividad, aunado a que en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio THAVAP2024-09-0900000073726, clave de establecimiento TH2024-0909AVBA-00053160, de fecha 9 de septiembre de 2024, se registró una actividad que es incompatible con el uso del suelo permitido, sumado a lo anterior que las actividades denunciadas se extienden hasta la vía pública y no se contó con soporte que acredite contar con los mecanismos adecuados para la descarga de aguas al drenaje. ---

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, e imponer las medidas de seguridad aplicables, toda vez que el giro de distribuidora de carne de pollo que se realiza en el predio denunciado no parece como



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3315-SOT-719

permitido, contraviniendo lo previsto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, ya que en el predio denunciado opera una **distribuidora de carne de pollo**, sin que el responsable cuente con Certificado de Uso del Suelo que permita dicho uso. -----

En el establecimiento mercantil se realizan actividades de matanza y distribución de pollo, sin que se acreditará que los responsables implementaron los sistemas de control y prevención de la contaminación por la descarga de aguas residuales al sistema de drenaje, por lo que corresponde a la Dirección de Servicios de Campo, Verificación y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en el sitio de interés, e imponer las medidas de seguridad o sanciones aplicables. -----

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. Al predio ubicado en calle Privada José Martí manzana 8, lote 17, colonia La Habana, Alcaldía Tláhuac, con cuenta catastral 157_514_13, le aplica la zonificación H 3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, donde el uso de suelo para **Comercio al por mayor de carne de aves, Distribuidora de Carne de Pollo, no se encuentra previsto y comercio al por mayor de productos alimenticios se encuentra prohibido**. -----
2. En el predio denunciado opera el establecimiento mercantil con giro de **comercio al por mayor de carne de aves, distribuidora de carne de pollo** el cual incluye la matanza de pollo en el lugar como manifestó el responsable de las actividades, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, documento que no prevé como permitido el uso del suelo que se ejerce. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, ya que en el predio denunciado opera una distribuidora de carne de pollo, sin que el responsable cuente con Certificado de Uso del Suelo que permita dicho uso. -----
4. En materia de establecimiento mercantil, el responsable registró el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio THAVAP2024-09-0900000073726, clave de establecimiento TH2024-0909AVBA-00053160, de fecha 9 de septiembre de 2024, para el giro de **distribuidora de carne de pollo**, uso que no aparece como permitido de conformidad con la zonificación aplicable, contraviniendo lo previsto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, e imponer las medidas de seguridad aplicables, toda vez que el giro de distribuidora de carne de pollo que se realiza en el predio



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3315-SOT-719

denunciado no parece como permitido, así como no tomar en consideración el el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio THAVAP2024-09-0900000073726, clave de establecimiento TH2024-0909AVBA-00053160, de fecha 9 de septiembre de 2024, ya que autoriza un giro que no es compatible con el uso del suelo permitido en el predio denunciado.

6. Corresponde a la Dirección de Servicios de Campo, Verificación y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en el sitio de interés, respecto a constatar que el establecimiento mercantil investigado cuente con sistemas de control y prevención de la contaminación por la descarga de aguas residuales al sistema de drenaje, y permiso para la descarga en forma permanente, en cumplimiento a lo previsto en los artículos 45 y 77 de la Ley de Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, imponiendo en su caso, las medidas de seguridad o sanciones aplicables.

La presente resolución, únicamente se circscribe 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, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección de Servicios de Campo, Verificación y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, ambos 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.

GP/JDN/MMTC
Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 7 de 7

