



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 JUN 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-2021-5136-SOT-1102, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de octubre de 2021, 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 y ocupación de la vía pública), por el funcionamiento de un centro de reciclaje, en el predio ubicado en Avenida 5 de Mayo número 146, Colonia Santiaguito Tulyehualco, Alcaldía Xochimilco, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de octubre 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, solicitud de información a la autoridad competente 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.

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Del acta circunstanciada levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, con motivo de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de las documentales que obran en el expediente de mérito se tiene que el predio denunciado forma parte de la poligonal con cuenta catastral 371_279_11 con domicilio en Av. 5 de Mayo número 6634, Colonia Guadalupita, Alcaldía Xochimilco.

En consecuencia, para efecto de la presente investigación se entenderá este domicilio como la ubicación de los hechos denunciados.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102

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) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento y ocupación de la vía pública) como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley de Residuos Sólidos y su Reglamento, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.

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 ocupación de la vía pública).

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio ubicado en Av. 5 de Mayo número 6634, Colonia Guadalupita, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación HM 3/30/R (500) (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m² de terreno), donde el uso de suelo para Tratamiento y reciclaje de materiales y residuos peligrosos incluyendo transportación y confinamiento se encuentra prohibido, como a continuación se muestra:

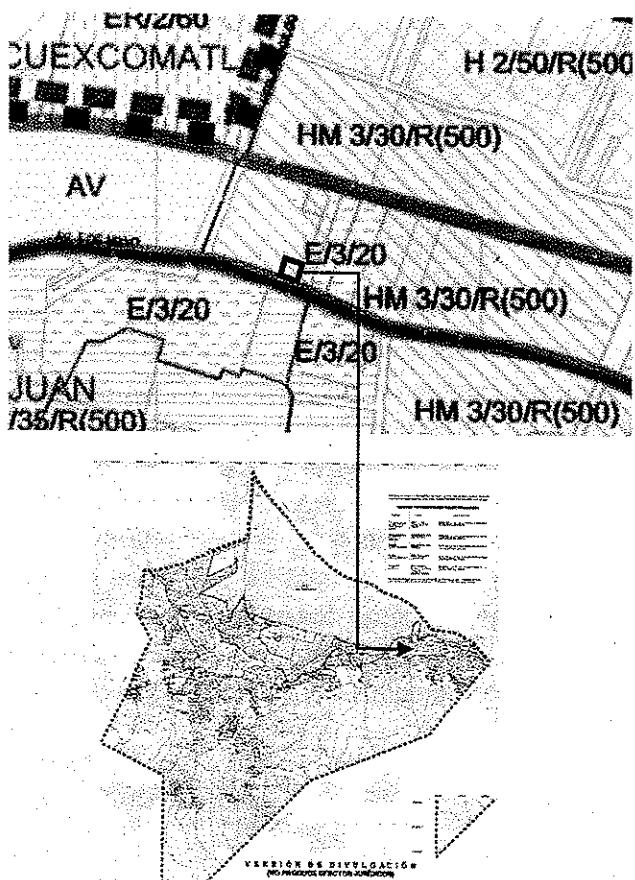
Información General		Ubicación del Predio
Cuenta Catastral	371_279_11	<p>Mapa del predio ubicado en Av. 5 de Mayo número 6634, Colonia Guadalupita, Alcaldía Xochimilco. El predio es un cuadro negro en el cruce de Calzada Sedán y Av. 5 de Mayo. Se muestra la calle Juárez y la calle Cielito. Una leyenda indica que el cuadro negro significa "Predio Seleccionado".</p>



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

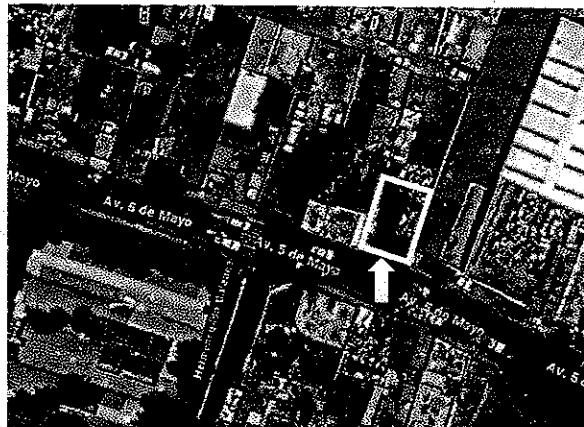
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU de la Alcaldía Xochimilco
2005

Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU de la Alcaldía vigente para Xochimilco 2005



DELEGACIÓN XOCIMILCO	
CLAVE E - 3	
ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN SÍMBOLOGÍA	
H	HABITACIONAL
HC	HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
HM	HABITACIONAL MIXTO



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio denunciado, 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 inicialmente se observó un inmueble delimitado con barda perimetral y zaguán de herrería en el que se colocaron sellos de suspensión de actividades impuestos por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, no obstante del último reconocimiento de hechos se observó un predio delimitado por muro y zaguán, constatando que al interior se observó el almacenamiento de costales de con botellas de PET, cartón y láminas, así como dos trabajadores, y sobre la banqueta se observó un camión cargado con costales con PET y plásticos. Sobre la fachada existe un letrero que señala número de registro ambiental CAT0901300249, como se muestra a continuación. -----



Noviembre 2021



Enero 2023



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102



Mayo 2024

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

No obstante lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-03470-2021, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o encargado del establecimiento mercantil mediante el cual se le hace de conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende, a fin de que la persona responsable del mismo realizará las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, quien se ostentó como propietario del establecimiento denominado "Recicladora CANCINO" presentó un escrito ante esta Entidad, en la que realizó diversas manifestaciones y anexo copia simple, entre otros, de las siguientes documentales:

1. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de folio XOAVER2021-12-1000336903, Clave del establecimiento XO2021-12-10NAVBA00336903, de fecha 10 de diciembre de 2021, tramitado con términos de lo previsto en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, para el establecimiento denominado "RECICLADORA CANCINO" ubicada en Calle Francisco I. Madero número 6634, Colonia Quirino Mendoza, Delegación Xochimilco, con una superficie de 387.59, para el giro mercantil **COMPRA DE MATERIAL RECICLADO**.
2. Constancia de Recepción para el Trámite de Generadores de Residuos Peligrosos, con NRA CAT0901300249, en la categoría Microgenerador de Residuos Peligrosos.
3. SEMARNAT-07-017 Registro de Generadores de Residuos Peligrosos, registrado ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para la generación de residuos peligrosos: metales pesados, fierro (polvo), aluminio impregnado de pintura y cobre pedacería.
4. Orden de Retiro de Sellos de Suspensión emitido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, de fecha 29 de marzo de 2022.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102

Dicho lo anterior, resulta importante destacar que el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México a que hace referencia el Aviso de Apertura y que el propietario manifestó ajustarse, señala lo siguiente:

"(...) Artículo 37.- 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.

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 .-----

No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada (...)".-----

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, 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 del Distrito Federal, 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 la búsqueda del sitio denunciado en la vista satelital en la herramienta Google maps, e identificó el historial de imágenes del predio denunciado, observando que en el mismo existen diversas construcciones que físicamente están subdivididas, que tienen uso habitacional y comercial, respectivamente, por lo que no se trata de un predio, vivienda o construcción que constituya una Unidad, como se muestra a continuación:



NH No Habitacional

CR Centro de reciclaje

▲ Predio objeto de
denuncia

Dimensiones aproximadas	
Superficie del predio	14,000 m ² (100%)
Centros de reciclaje	1,500 m ² (10.71%)
Sitios No Habitacionales (comercios y servicios)	2,000 m ² (14.28%)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102

En esas consideraciones, se tiene que el responsable de los hechos que se investigan, ante esta Unidad pretende acreditar que el establecimiento con giro de reciclaje denominado "RECICLADORA CANCINO", opera al amparo de un aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio XOAVER2021-12-1000336903, Clave del establecimiento XO2021-12-10NAVBA00336903, de fecha 10 de diciembre de 2021, trámitedo al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, en una superficie de 387.59 m²; sin embargo esta Entidad estima que los responsables están realizando un aprovechamiento indebido del derecho que se prevé en el precepto jurídico referido, lo anterior tomando en consideración que el predio en el que se refiere que opera no se trata de un predio, vivienda o construcción que constituya una Unidad, ya que el predio esta subdividido físicamente y cuenta con diversas construcciones para uso habitacional y comercial, por lo que no puede aprovechar la superficie total de un predio cuando el mismo ya no es una sola fracción, además de que el predio en el que opera el establecimiento físicamente es exclusivo para el giro de centro de reciclaje, no se constató vivienda en esa fracción de predio.

Aunado a lo anterior, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscritos a esta Entidad, con motivo del funcionamiento del centro de reciclaje, se identificó que las actividades se extienden hasta el arroyo vehicular, observando en diferentes ocasiones vehículos estacionados cargando costales con PET, así como plásticos, lo cual no constituye una actividad de bajo impacto.

En ese sentido, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, en tiempo y forma mediante oficio PAOT-05-300/300-000784-2022, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, toda vez que el giro que ejerce es incompatible con los usos de suelo permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, sin que a la emisión del presente se haya obtenido respuesta

En conclusión, al predio ubicado en Avenida 5 de Mayo número 6634, Colonia Guadalupita, Alcaldía Xochimilco, de conformidad el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, le aplica la zonificación HM 3/30/R (500) (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m² de terreno), donde el uso de suelo para Tratamiento y reciclaje de materiales y residuos peligrosos incluyendo transportación y confinamiento se encuentra prohibido, por lo que las actividades de reciclaje que se realizan están prohibidas.

En materia de establecimiento mercantil, el propietario presentó ante esta Entidad el aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio XOAVER2021-12-1000336903, Clave del establecimiento XO2021-12-10NAVBA00336903, de fecha 10 de diciembre de 2021, trámitedo al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102

México; sin embargo, suponiendo sin conceder que dicho aviso este registrado en el sistema electrónico de avisos y permisos de establecimiento mercantiles, el mismo no se ajusta a los supuestos de aplicación del artículo referido, ya que el predio en el que opera esta subdividido físicamente y el establecimiento opera en una de las fracciones que resultó de la subdivisión, que de manera individual supera la superficie del 20% establecida.

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando la clausura del lugar, tomando en consideración que la actividad que se realiza está prohibida.

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Entidad.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Avenida 5 de Mayo número 6634, Colonia Guadalupita, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, le aplica la zonificación HM 3/30/R (500) (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m² de terreno), donde el uso de suelo para Tratamiento y reciclaje de materiales y residuos peligrosos incluyendo transportación y confinamiento se encuentra prohibido.
2. En el predio denunciado conforme al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tiene la cuenta catastral 371_279_11, mismo que tendría una superficie de 14,000 m², sin embargo, conforme al mosaico de imágenes identificado ya no se trata de un predio integral, ya que se observó fue subdividido físicamente y cuenta con diversas construcciones para uso habitacional y comercial.
3. En una fracción del predio denunciado, se delimitó con bardas perimetrales y zaguán de herrería para la operación de un centro de reciclaje, constatando el almacenamiento de costales con botellas de PET, cartón y láminas, así como a dos trabajadores, sobre la banqueta se observó un camión cargado con costales con PET y plásticos.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando la clausura del lugar, tomando en consideración que la actividad que se realiza está prohibida conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.
5. El propietario presentó ante esta Entidad el registrado ante el sistema electrónico de avisos y permisos de establecimiento mercantiles del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio XOAVER2021-12-1000336903, Clave del establecimiento XO2021-12-10NAVBA00336903, de fecha 10 de diciembre de 2021, para el establecimiento denominado "RECICLADORA CANCINO", en una superficie de 387.59 m², al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México .
6. Suponiendo sin conceder la existencia del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio XOAVER2021-12-1000336903, Clave del establecimiento XO2021-12-10NAVBA00336903, de fecha 10 de diciembre de 2021, se tiene que no se ajusta a los supuestos de aplicación 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, ya que el predio para el que se trató fue subdividido físicamente, siendo que en la actualidad no constituye una integridad, aunado a que la fracción en la que opera el establecimiento es exclusivamente para uso comercial.
7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio XOAVER2021-12-1000336903, Clave del establecimiento XO2021-12-10NAVBA00336903, de fecha 10 de diciembre de 2021, registrado para el predio de interés, en su caso, iniciar las acciones legales que resulten procedentes con la finalidad de dejarlo sin efectos, tomando en consideración que el mismo se trató al amparo del 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, y no se ajusta a los supuestos de aplicación, ya que el predio para el que se trató en los hechos fue subdividido físicamente y resultaron diversas fracciones, por lo que no destina una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% para el uso comercial, sino la totalidad del predio en el que opera.
8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en el establecimiento mercantil denominado "RECICLADORA CANCINO", que opera en el sitio de denuncia, y en caso de que el responsable acredite su operación con el Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio XOAVER2021-12-1000336903, Clave del establecimiento XO2021-12-10NAVBA00336903, de fecha 10 de diciembre de 2021, no se tome en consideración para acreditar la legalidad del establecimiento, ya que no se ajusta a la hipótesis que prevé el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, por lo que se debe imponer



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5136-SOT-1102

la sanciones procedentes; en razón de que el giro no es compatible con el uso del suelo permitido.

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

----- 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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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

GP/IDNN/CARS