



Expediente: PAOT-2022-AO-28-SOT-25

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **01 SEP 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones IV, V, VI, VIII y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-AO-28-SOT-25, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 01 de abril de 2022, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano y ambiental por los trabajos de construcción y derribo de árboles en el predio ubicado en Avenida Prolongación Bosque de la Reforma número 1813, colonia Lomas de Vista Hermosa Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 22 de abril de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 23 Bis, 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 85 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 y ambiental por los trabajos de construcción y derribo de arbolado, como son el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa" (antes Zona Especial de Desarrollo Controlado a la zona Lomas de Vista Hermosa Delegación Cuajimalpa de Morelos publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de abril de 1994) que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuajimalpa de Morelos, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas para la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



### 1.- En materia de desarrollo urbano y ambiental

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio de interés se constató el funcionamiento de una plaza comercial denominada "Pabellón Bosques", sin que se constataran actividades de construcción o la habilitación de un casino en el área de estacionamientos o en alguno de los locales comerciales, únicamente se observaron trabajos de mantenimiento en algunas de las columnas del estacionamiento. Asimismo, es de señalar que no se constataron actividades de derribo de arbolado, tocones ni esquilmos. -----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-3267-2022 a través del cual se emplazó a la persona Propietaria, Poseedora, y/o Directora Responsable de la obra para que en un término de 6 días hábiles aportara pruebas y se manifestara respecto de los hechos denunciados; el documento fue notificado mediante cédula el 8 de junio de 2022, en el domicilio objeto de denuncia, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución se cuente con respuesta alguna. -----

En este sentido, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se desprende que al predio de mérito le corresponde la zonificación usos existentes en el que se encuentra el uso de suelo de centro comercial como permitido, ver recuadro siguiente:-----

#### USOS EXISTENTES

Los usos del suelo autorizados antes de la entrada en vigor de la presente zona especial de desarrollo controlado "Lomas de Vista Hermosa" y que se encuentran señalados en el plano de usos del suelo, que forma parte integrante de la presente ZEDEC, podrán continuar con su uso actual, sin ampliar sus actuales instalaciones, ni la capacidad de servicio, en caso que se pretenda dedicar estos predios a otros usos, solo podrán optar por el uso habitacional unifamiliar conforme a las normas específicas en esta ZEDEC.

Asimismo los propietarios, poseedores o usuarios de estos giros deberán de presentar a la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Cuajimalpa de Morelos, a la Asociación de residentes de la colonia Lomas de Vista Hermosa y a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la documentación oficial que sirva de base para la autorización del uso del suelo, de no cumplir con lo anterior se llevará a cabo un análisis entre las partes anteriormente mencionadas, a fin de permitir su regularización o posible clausura.

#### Uso del suelo

- 1.- Club deportivo "Vista Hermosa"
- 2.- Kinder "Loma de Vista Hermosa"
- 3.- Oficina "Segundamano"
- 4.- Florería
- 5.- Jardín de niños "Príncipo"
- 6.- Restaurante Villa Dante
- 7.- Notaría - No. 181
- 8.- Centro comercial

#### Dirección

- Loma Bonita #170
- Loma del Parque #122
- Loma del Parque #24
- Loma de Vista Hermosa #285
- Loma Bonita #165
- Loma de la Palma #275
- Loma de Vista Hermosa #225
- Bosques de las Lomas esq Lomas del Recuerdo

En dicho Programa Parcial no se especifican los giros compatibles con el uso de suelo para centro comercial.-----



Expediente: PAOT-2022-AO-28-SOT-25

Adicionalmente personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta a la página del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) con la finalidad de identificar si el uso de suelo para casino y/o centro de juegos con sorteo se encontraba como permitido, sin embargo en dicha página y de los Certificados Únicos de Zonificación de Usos del Suelo del año 2021 que se encuentran disponibles no se identificó Certificado alguno que certifique como permitido el uso de suelo para casino y/o centro de juegos con sorteos.

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en el buscador de Google constatando que en el domicilio del predio de interés se anuncia una plaza comercial con razón social "Pabellón Bosques"; en la que se identificaron diversas marcas comerciales con giros de restaurante, gimnasios, tiendas de decoración, cafeterías, tienda de ropa, bancos y comercios de venta de diversos accesorios, en un horario de lunes a domingo de 10:00 hrs a las 20:30 hrs; sin identificar publicidad que aluda a la apertura o funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de casino.-

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-4122-2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informar si cuenta con documentación alguna relacionada con actividades de construcción en el predio objeto de investigación, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta.

Asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/815/2022, la Dirección de General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda realizada en sus archivos no cuenta con registro o antecedente sobre la emisión de algún Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio en cuestión.

Por último, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/2328/2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda realizada en sus archivos no localizó antecedente alguno de estudio de impacto ambiental o autorización alguna para el predio de referencia.

En conclusión, en el predio objeto de investigación se constató la operación de un centro comercial totalmente edificado con denominación "Pabellón Bosques", que al interior cuenta con diversos locales comerciales sin que se constatará la operación o actividades de construcción para la habilitación de un casino, ni actividades de derribo de arbolado, tocones o esquilmos.

No obstante lo anterior, como acción preventiva, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuajimalpa de Morelos, antes de registrar manifestación de construcción en cualquiera de sus modalidades, corroborar que se cumpla plenamente con el Reglamento de constricciones; en específico con el artículo 53 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2022-AO-28-SOT-25

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, **en el predio de interés se constató el funcionamiento de una plaza comercial denominada "Pabellón Bosques"**, sin que se constataran actividades de construcción o la habilitación de un casino en el área de estacionamientos o en alguno de los locales comerciales, únicamente se observaron trabajos de mantenimiento en algunas de las columnas del estacionamiento. Asimismo, es de señalar que no se constataron actividades de derribo de arbolado, tocones ni esquilmos.-----
2. De la consulta realizada al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa"** que forma parte del **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano** vigente para la alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se desprende que al predio de mérito le corresponde la zonificación **usos existentes**, en la que se especifica que el **centro comercial se encuentra permitido**; sin embargo, no se especifica que giros son compatibles con ese uso de suelo.-----
3. De la consulta a la página electrónica del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) y los Certificados Únicos de Zonificación de Usos del Suelo del año 2021, disponibles para el predio objeto de investigación, **no se identificó Certificado alguno que acredite como permitido el uso de suelo para casino y/o centro de juegos con sorteos.**-----
4. La Dirección de General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México **no cuenta con registro o antecedente sobre la emisión de algún Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio en cuestión.**-----
5. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México **no localizó antecedente alguno de estudio de impacto ambiental o autorización alguna para el predio de referencia.**-----
6. Como acción preventiva, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuajimalpa de Morelos, antes de registrar manifestación de construcción en cualquiera de sus modalidades, corroborar que se cumpla plenamente con el Reglamento de constricciones; en específico con el artículo 53 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-AO-28-SOT-25**

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuajimalpa de Morelos 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

ICP/RMGG/AMMR

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13321

Página 5 de 5

