



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 2023**

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 I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6635-SOT-1656, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de noviembre de 2022, una persona que omitió pronunciarse sobre la confidencialidad de sus datos, denunció ante esta Institución el "(...) DERRIBO SIN AUTORIZACION DE ARBOLES (...)" en el predio ubicado en Prolongación Bosque de la Reforma número 1813, colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2022, admitió a trámite la denuncia mencionada respecto a la posible contravención en materia ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Prolongación Bosque de la Reforma número 1813, colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, radicándose bajo el número de expediente PAOT-2022-6635-SOT-1656; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico el 09 de enero de 2023.

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se asentó lo siguiente:

Reconocimiento de hechos de fecha 05 de enero de 2023: "(...) En la bahía de acceso de la [Centro comercial Pabellón Bosques]; se observa en el lado poniente la delimitación de una obra en proceso, con tapiales y/o tarimas de madera, en el que se observa la colocación de adoquín sobre lo que parece ser área verde, asimismo se observa un pórtico de acceso (...) desplantado en el área verde (...) que (...) conecta con el interior del inmueble. Constatando trabajadores materiales y actividades de obra (...) el vigilante del lugar refiere que se está llevando a cabo la construcción y/o ampliación de un casino, no se constataron actividades de derribo de arbolado (...)".

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de enero de 2023: "(...) se observa una plaza comercial con denominación Pabellón Bosques (...) que (...) por la calle del lado de Av. De las Palmas se observa una entrada peatonal de (...) 1 nivel de altura la cual se encuentra cerrada y ostenta el nombre de "IVY" no hay propaganda alguna que haga referencia al giro que se le dará (...) se acude a la Recepción de la administración de la plaza y se solicita hablar con el encargado de la plaza o del local del casino (...) se les informa el motivo de nuestra visita y se les solicita (...) los documentos [para el] funcionamiento comentando que (...) el gestor es quien lleva esos trámites, [y] proceden a llamarlo (...) [por lo que] nos muestra los siguientes documentales a los cuales se toman fotografías. 1- Estudio de daño ambiental, 2 Registro de Manifestación de Construcción VI-MB/010/22, 3. Contestación a SEDEMA, 4. Memoria de cálculo para Generación de Residuos, 5 Daño ambiental por la construcción de un túnel de acceso peatonal para conectar a uno de los locales con la Bahía de Ascenso y descenso del centro comercial conocido como "Pabellón Bosques", 6 Solicitud a la Alcaldía, 7 Dictamen de seguridad estructural, 8 CUZUS por Acreditación de usos del suelo folio de ingreso 24736 (...)".



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

Reconocimiento de hechos de fecha 10 de febrero de 2023: "(...) en el acceso al establecimiento denunciado, el cual se localiza junto a la salida vehicular del estacionamiento (...) ubicada en el extremo norte, y que da a la vialidad Avenida Loma de la Palma; existe un acceso peatonal (...) se realiza un recorrido al interior de la Plaza Pabellón Bosques, se identificó un casino con razón social "IVY", (...) [de] un directorio de esta plaza se (...) [infiere] que este casino ocupa los locales 133, 134, 135, 135 B, 138, 139, 141, 142, 142, 145 y 146; desde los pasillos se logra observar que el referido casino se encuentra en funcionamiento (...)".

Reconocimiento de hechos de fecha 30 de marzo de 2023: "(...) se observa las instalaciones de la plaza comercial denominada "Pabellón Bosques" (...) al interior (...) se observa publicidad de la apertura del establecimiento denominado "IVY CASINO", asimismo, se observa que el establecimiento en comento se encuentra en operación y se localiza en la planta baja en los locales 137 y 135, también se identifica que dicho establecimiento cuenta con un acceso en el sótano sin identificar el número del local (...) nos dirigimos a la bahía de ascenso y descenso de la plaza comercial sobre Avenida de la Palma, donde se puede identificar un acceso peatonal de un nivel de altura al referido casino (...)".

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró el oficio número PAOT-300/300-11001-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, dirigido a la persona administradora, propietaria, poseedora y/o directora responsable de obra del predio objeto de denuncia, emplazándola a efecto de que aportara las pruebas y realizara las manifestarse que conforme a derecho correspondieren respecto a los hechos denunciados; mismo que fue notificado en fecha 05 de enero de 2023, sin que se cuente con respuesta alguna.

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente:

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos - (of. PAOT-05-300/300-00601-2023 y PAOT-05-300/300-00876-2023, de fechas 24 de enero y 09 de febrero de 2023, respectivamente). Informar si para el inmueble objeto de investigación cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción folio VI-MB/010/22 y/o cualquier otro, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En respuesta, mediante oficio ACM/DGODU/DDU/0251/2023 recibido el día 09 de marzo de 2023, informó que de la búsqueda en el archivo de la Subdirección de Construcciones y Uso de Suelo adscrita a esa Dirección, se localizó la siguiente documentación:

- Registro de la Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/010/22 recibido en Ventanilla Única el 20 de octubre de 2022 de una obra con características de centro comercial y oficinas con superficie existente de 76,049 m², en la que se modificará una superficie de 4,192.62 m² y se repararan 3,171 m². La reparación consiste en "(...) cambio de pisos, cambio de plafones de mamparas baños, cambio de muebles baño, adecuación área de comida, cambio de policarbonato en domos, cambio recubrimiento de muros en pasta y pintura, colocación de cristales templados en barandelas, todo conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México fracciones I, II, IV y V (...)".

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos - (of. PAOT-05-300/300-00604-2023, PAOT-05-300/300-00874-2023 y PAOT-05-300/300-01994-2023 de fechas 24 de enero, 9 de febrero y 22 de marzo de 2023, respectivamente). Instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), particularmente respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo, las medidas cautelares o sanciones que en derecho procedan; toda vez que se realizaron



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

actividades de excavación para la construcción de un túnel y acceso, los cuales no corresponden a las reparaciones manifestadas en el Registro de la Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/010/22 ni se encuentran contemplados en alguno de los supuestos previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

En respuesta, mediante oficio ACM/SVAR/0329/2023 de fecha 12 de abril de 2023, la Subdirección de Verificación Administrativa y de Reglamentos de esa Dirección informó haber ejecutado visita de verificación en fecha 27 de febrero de 2023, radicada bajo el número de expediente ALC-CUAJ/052/2023-OB-VA; sin embargo, del informe de inejecución de la misma fecha se desprende que "(...) *Constituido plenamente en el inmueble mencionado en la Orden de Visita de Verificación (...) al momento no observó trabajos de construcción, ni trabajadores, ni material que de indicios de que se estén llevando a cabo trabajos de construcción; por lo que procedo a retirarme del lugar para rendir el presente informe (sic) (...)*". -----

(Of. PAOT-05-300/300-01992-2023 de fecha 22 de marzo de 2023). Informar si cuenta con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite; así como, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por cuanto hace a la operación de un casino en los locales comerciales 133, 134, 135, 135B, 138, 139, 141, 145 y 146, mismas que deberán apegarse a lo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos y a lo establecido en la Ley de Establecimientos Mercantiles, imponiendo las medidas y sanciones que en derecho procedan. Sin que a la fecha se cuente con respuesta alguna. -----

A la Dirección General de General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México - (of. PAOT-05-300/300-00882-2023 de fecha 09 de febrero de 2023). Informar el estado que guarda el procedimiento iniciado en el predio en cuestión dentro del expediente FF-060/2022 y remitir la resolución administrativa correspondiente. -----

En repuesta, mediante oficio SEDEMA/DGIVA/01658/2023 recibido el día 17 de abril de 2023, informó que el expediente FF-060/2022 se encuentra pendiente de resolución, toda vez que, el procedimiento fue impugnado mediante Juicio de Amparo, mismo que se encuentra subyúdice, por lo que una vez que sea resuelto se emitirá Resolución correspondiente. -----

A la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México - (of. PAOT-05-300/300-01987-2023 de fecha 17 de marzo de 2023). Informar si el uso de suelo para casino se encuentra permitido, o de ser el caso, indique los usos de suelo que se pueden ejercer en la zonificación aplicable; indicar si el uso de suelo de casino es compatible u homologable con alguno de los usos permitidos para el predio de interés e informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite como permitido el uso de suelo para casino. -----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1030/2023 recibido el día 30 de marzo de 2023, informó lo siguiente: -----

"(...) De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "LOMAS VISTA HERMOSA" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para (...) Cuajimalpa de Morelos publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la **zonificación: 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 este ZEDEC".



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

Por lo antes expuesto el uso de suelo como usted lo refiere de **"CASINO"** no se encuentra clasificado para el predio por lo que el predio deberá sujetarse al uso de suelo clasificado y permitido para la zonificación **Usos Existentes**.

(...) [De] la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos de esta Dirección a mi cargo, respecto a la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento), **NO SE LOCALIZÓ** antecedente alguno, para el predio **"Prolongación Paseo de la Reforma número 1813, locales comerciales 133, 134, 135, 135B, 138, 139, 141, 142, 145 y 146, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos"**, en relación al aprovechamiento del uso del suelo para **"CASINO"** (...)

Adicionalmente, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/455/2023 recibido el día 04 de abril de 2023, informó lo siguiente: -----

"(...) una vez realizado el análisis correspondiente, se observó que el predio se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa", (...) y de acuerdo al plano USOS DEL SUELO que forma parte inseparable del mismo, se determinó que al predio le corresponde la Zonificación USOS EXISTENTES. Ahora bien de la revisión a su Tabla de Usos del Suelo no se encuentra contemplado el uso de **"Casino"** y por lo tanto, está sujeto a la leyenda que se encuentra al final de dicha tabla la cual indica: **"NOTA: TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA ESTARÁN PROHIBIDOS"**. Asimismo, el citado Programa Parcial, en su apartado, Normas Complementarias Particulares:

"USOS EXISTENTES.

LOS USOS DE SUELO AUTORIZADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA PRESENTE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO 'LOMAS DE VISTA HERMOSA' Y QUE SE ENCUENTRA SEÑALADOS EN EL PLANO SE USOS DE 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 ESPECIFICAS EN ESTA ZEDEC"

Por lo tanto, no se podrá aplicar Homologación de Usos del Suelo (...) -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-00870-2023 de fecha 09 de febrero de 2023, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por esta Unidad Administrativa, en atención a su escrito de denuncia, el cual se notificó mediante correo electrónico el mismo día. -----

Pruebas aportadas por la persona denunciante

De las documentales aportadas por la persona denunciante se desprende imágenes y videos del derribo de arbolado y afectación de área verde por las actividades de construcción de un acceso, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656



Fuente: Imágenes proporcionada por la persona denunciante

Otras actuaciones

En fecha 20 de enero de 2023, esta Subprocuraduría emitió acuerdo a través del cual se admitió para su investigación presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) en el predio de interés, de conformidad con el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría el cual prevé que "(...) En las actuaciones y procedimientos de la Procuraduría (...) imperará el principio inquisitivo sobre el dispositivo, por lo que si en el ejercicio de sus funciones (...) tuviera conocimiento de hechos, actos u omisiones distintos a los denunciados, podrá investigarlos y pronunciarse sobre ellos en sus determinaciones (...)". -----

Posteriormente, en fecha 17 de marzo de 2023 esta Subprocuraduría emitió un segundo acuerdo a través del cual admitió para su investigación posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) de conformidad con 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. -----

Por otra parte, en fecha 21 de marzo de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó el acta circunstanciada de la consulta realizada a la página web https://www.google.com/search?q=ivy+casino&rlz=1C1PRFE_enMX831MX831&oq=ivy+casino&ags=chrome.0.35i39j46i512j35i39j0i512i6j0i22i30.2779j0i15&sourceid=chrome&ie=UTF-8, en la que se identificó publicidad relacionada con la operación de un casino denominado "IVY Casino" en el inmueble ubicado en Bosques de la Reforma número 1813 - Local 133, colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, con horario de operación de lunes a domingo de 11:00 a 03:00 horas. -----

Asimismo, en fecha 27 de abril de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó el acta circunstanciada de la consulta realizada a la página Google Maps utilizando la herramienta Street View, a través de la cual se identificaron 2 escuelas cercanas al predio objeto de denuncia, que ofrecen servicios de educación de nivel básico (preescolar, primaria y secundaria) hasta medio-superior (bachillerato), y ostentan las razones sociales "Prepa Anáhuac, Campus Cumbres", "Cumbres International School", "Instituto Cumbres", "Instituto Rosedal" y "Oakhill Preschool"; así como, "Colegio Olamí ORT", ubicadas en Calle Loma del Recuerdo números 50 y 44, respectivamente, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos. -----



ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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 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. -----

Los hechos admitidos a investigación se refieren a presuntas contravenciones en materia ambiental (derribo de arbolado), construcción (ampliación) y desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) en el predio ubicado en Prolongación Bosque de la Reforma número 1813, colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; por lo que, de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la sustanciación del procedimiento de atención, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. -----

De la Construcción (ampliación)

Los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, la persona Directora Responsable de Obra y las Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Asimismo, el artículo 55 del citado Reglamento señala que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio. -----

Adicionalmente, el artículo 62 de dicho Reglamento prevé lo siguiente: -----

"(...) ARTÍCULO 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:

- I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano;*
- II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma;*
- III. Divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;*
- IV. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;*
- V. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Delegación y a la Agencia, cuando se trate de obras en vía pública, dentro de un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir del inicio de las obras*
- VI. Demolición de hasta de 60 m² en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o que se ubiquen en Área de*



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

Conservación Patrimonial de la Ciudad de México o afecto al patrimonio cultural urbano indicado en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

VII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;

VIII. La obra pública que realice la Administración, ya sea directamente o a través de terceros; la cual deberá cumplir con los requisitos técnicos que establece el Reglamento de la Ley de Obras Públicas del Distrito Federal, éste Reglamento, sus Normas y demás instrumentos jurídico-administrativos en materia de prestación de servicios públicos urbanos, en materia de movilidad y funcionalidad de la vía pública (...)

IX. En pozos de exploración para estudios varios y obras de jardinería;

X. Tapiales que invadan la acera en una medida menor de 0.5 m, y

XI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales (...). -----

Así mismo, de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, establece las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de desarrollo urbano, son entre otras, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de construcciones y edificaciones. -----

Para el caso que nos ocupa, derivado de los reconocimientos de hechos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató una plaza comercial denominada "Pabellón Bosques" que en el acceso ubicado sobre Avenida Loma de la Palma se realizaban actividades de construcción consistentes en la habilitación de un cuerpo constructivo de 1 nivel de altura, en etapa de obra gris, sin que se observara letrero de obra. Posteriormente se observó totalmente terminado. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 05 de enero de 2023.



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 26 de enero de 2023.

Al respecto, se realizó un análisis con las imágenes disponibles, en el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, en la que se identificó que en agosto de 2021 el sitio investigado correspondía a un área verde y/o área jardinada delimitada con una barda de piedra braza con diversos árboles en pie; para marzo de 2022 se observó el retiro parcial de la barda, así como la excavación para el retiro de cubierta vegetal. -----

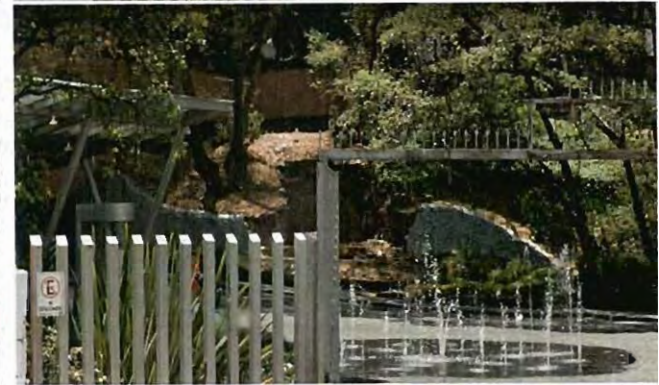
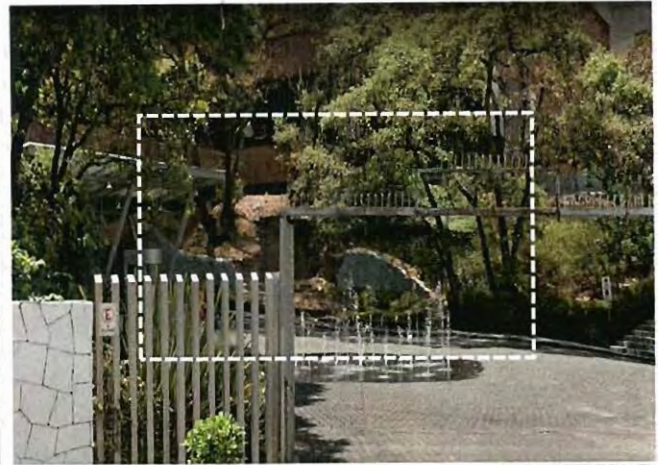


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

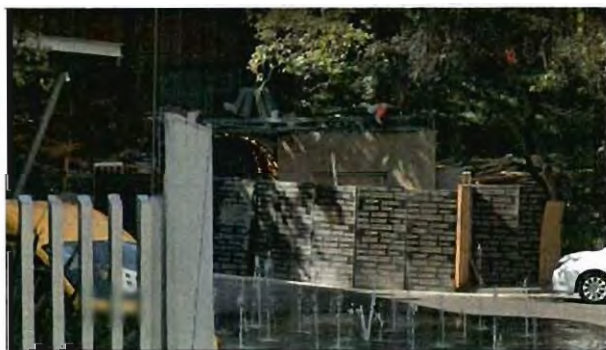
Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656



Fuente Google maps, agosto de 2021

Fuente Google maps, marzo de 2022

Posteriormente, en diciembre de 2022 se observa que el sitio donde se realizó la remoción de cubierta vegetal se encontraba delimitado con tapiales por las actividades de construcción para desplantar un cuerpo constructivo de un nivel de altura, observando una estructura metálica para habilitar un túnel. -----



Fuente Google maps diciembre de 2022

En razón de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó contar con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/010/22 con



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

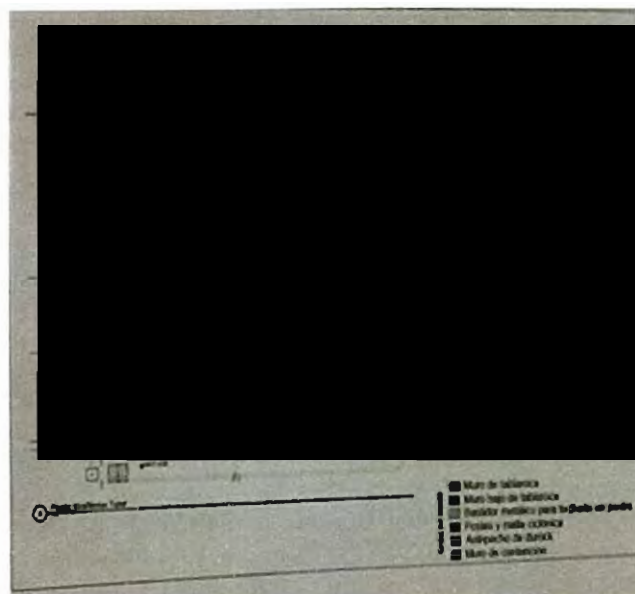
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

fecha de recibido el 20 de octubre de 2022, para los trabajos de reparación consistentes en el "(...) cambio de pisos, cambio de plafones, cambio de mampara de baños, cambio de muebles de baños, adecuación de área de comida, cambio de policarbonatos en domos, cambio de recubrimientos en muros, en pasta y pintura, colocación de cristales templados en barandales, todo conforma al artículo 62 fracciones II, III, IV, y V del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México (...)". -----

No obstante lo anterior, durante una de las diligencias se tuvo contacto con una persona que se ostentó como gestora de la plaza Pabellón Bosque, quien mostró diversas documentales, entre las cuales se encuentra un reporte fotográfico del proceso de la obra en el cual se observa que se realizó una excavación del área verde para la habilitación de un túnel peatonal, el cual conecta hacia el interior de la plaza con los locales que serán ocupados por el casino, dicho acceso se ubica en la bahía del estacionamiento sobre Avenida de la Palma, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Fuente: documentos puestos a la vista de personal de esta Subprocuraduría en fecha 26 de enero de 2023.



En este sentido, los trabajos que se llevaron a cabo en el sitio consistieron en una excavación para la construcción de un túnel y su acceso de un nivel de altura, los cuales se ejecutaron entre marzo de 2022 y enero de 2023; mismos que no corresponden a las reparaciones manifestadas en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/010/22, ni se encuentran contemplados bajo alguno de los supuestos establecidos en el artículo 62 fracciones II, III, IV y V del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo tanto requerían del registro de la manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial previo a su ejecución. -----

Al respecto a petición de esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó que en fecha 27 de febrero de 2023, personal adscrito a la Subdirección de Verificación Administrativa y Reglamentos, ejecutó orden de visita de verificación en materia de construcción, radicada dentro del expediente ALC-CUAJ/052/2023-OB-VA; sin embargo, el personal de verificación rindió informe de inejecución en el que se señala lo siguiente: "(...) Constituido plenamente en el inmueble mencionado en la Orden de Visita de Verificación (...) al momento no observó trabajos de construcción, ni trabajadores, ni material que de indicios de que se estén llevando a cabo trabajos de construcción; por lo que procedo a retirarme del lugar para rendir el presente informe (sic) (...)". -----

No obstante, lo anterior es importante destacar que, es atribución de la Alcaldía vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de construcción, por lo que de conformidad con el artículo 246, el 248 fracción V y VI, 249 fracción VI, 250 fracción I y 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Ciudad de México, esa autoridad debió ordenar la clausura inmediata de la obra; así como imponer las sanciones correspondientes; toda vez que, mediante oficio PAOT-05-300/300-00604-2023 recibido el 25 de enero de 2023, esta Entidad hizo de conocimiento a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía, sobre las actividades de construcción en proceso, y posteriormente, mediante oficio PAOT-05-300/300-00874-2023 recibido el 10 de febrero de 2023, se le informó que los trabajos de construcción se realizaron en contravención a dicho Reglamento, sin contar con el registro de manifestación de construcción y/o la licencia de construcción especial correspondiente, pretendiendo justificar los trabajos de ampliación dentro de los supuestos del artículo 62 de ese Reglamento, sin que estos le sean aplicables. -----

En conclusión, si bien es cierto que el 27 de febrero de 2023 no se constataron actividades de obra durante la visita de verificación ejecutada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, dentro del expediente ALC-CUAJ/052/2023-OBVA; también lo es que, de lo constatado por esta Entidad y de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se evidencia que se ejecutaron trabajos de excavación para la construcción de un túnel y su acceso de un nivel de altura en la bahía del estacionamiento sobre Av. De la Palma, los cuales se realizaron entre marzo de 2022 y enero de 2023; sin contar con registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, ni encontrarse considerados en los supuestos previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, realizar nueva visita de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas cautelares y sanciones que en derecho procedan; considerando lo analizado en el presente instrumento y que, si bien los trabajos consistentes en la construcción de un túnel y un acceso de un nivel de altura concluyeron, estos se realizaron entre marzo de 2022 y enero de 2023, sin contar con registro de manifestación de construcción, licencia de construcción especial ni se encuentran considerados en los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; tampoco pueden ser acreditados con lo registrado en la manifestación de construcción folio V1-MB/010/22, toda vez que los trabajos manifestados consistían en "(...) cambio de pisos, cambio de plafones, cambio de mampara de baños, cambio de muebles de baños, adecuación de área de comida, cambio de policarbonatos en domos, cambio de recubrimientos en muros, en pasta y pintura, colocación de cristales templados en barandales,



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

todo conforma al artículo 62 fracciones II, III, IV, y V del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México (...)", enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

De lo ambiental (derribo de arbolado)

De acuerdo con lo previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, las Alcaldías, en coordinación con la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, tendrán a su cargo la conservación, mantenimiento, protección, restitución y desarrollo de los árboles que se encuentren dentro de su territorio. La Alcaldía, podrá autorizar el derribo, poda o trasplante de árboles ubicados en bienes de dominio público o en propiedades particulares, únicamente cuando se requiera para salvaguarda de la integridad de las personas o sus bienes, es decir, cuando exista riesgo real y presente para las personas, para el patrimonio urbanístico o arquitectónico, cuando sea necesario el saneamiento de arbolado y para evitar afectaciones significativas en la infraestructura. -----

En todos los casos distintos a los mencionados, será la Secretaría del Medio Ambiente quien resuelva en el ámbito de su competencia; asimismo, las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico en la Ciudad de México, y sólo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica. -----

Adicionalmente, el artículo 90 de la Ley en mención, establece que en caso de dañar un área verde, el responsable deberá reparar los daños causados, en los siguientes términos: "(...) I. Restaurando el área afectada; o II. Llevando a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta (...)"; asimismo, la reparación de los daños causados a las áreas verdes podrá ordenarse por las autoridades competentes, como medida correctiva o sanción y excepcionalmente, en caso de que el daño realizado sea irreparable, el responsable deberá pagar una compensación económica, a efecto de aplicarse a restauración o compensación de áreas afectadas. -----

En razón de lo anterior, es importante destacar que de conformidad con el artículo 5 de la Ley multicitada, se entiende como área verde a toda superficie cubierta de vegetación, natural o inducida que se localice en la Ciudad de México. -----

Por otra parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

En este sentido, el artículo 345 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a cinco años de prisión y de 500 a 2,000 días de multa, al que ilícitamente derribe, tale u ocasione la muerte de uno o más árboles. -----

Asimismo, el artículo 35 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México establece que son atribuciones de la Secretaría del Medio Ambiente aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la Constitución Local y de la legislación en materia ambiental; normas locales y federales, y demás ordenamientos que incidan en el ámbito de competencia de la Ciudad. -----

Específicamente, de conformidad con el artículo 191 fracciones III, XV y XVI del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, entre otras, ejecutar los actos de -----



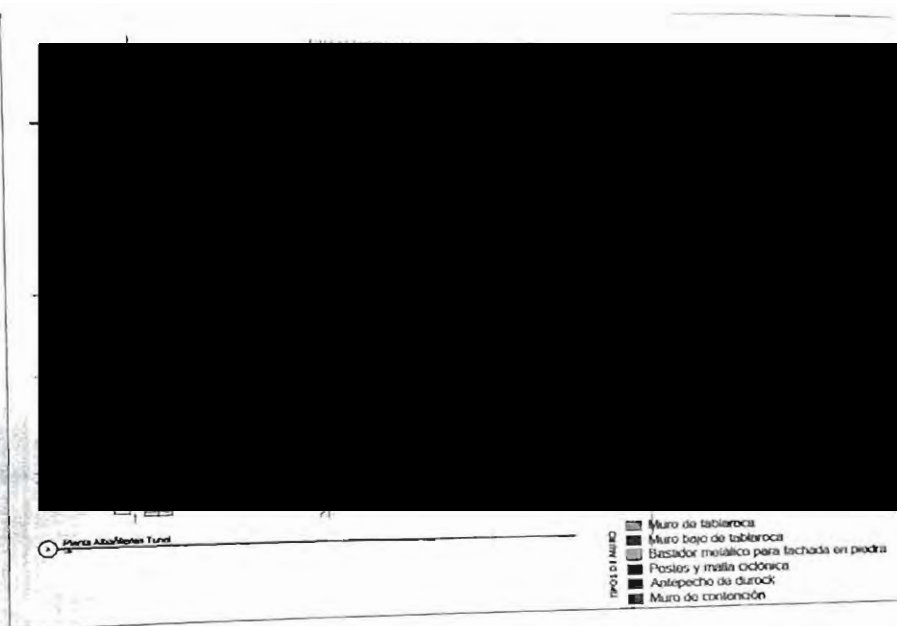
Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

verificación, inspección, y vigilancia ambientales e imponer medidas correctivas de urgente aplicación y de seguridad, así como aplicar las sanciones previstas en las disposiciones jurídicas de la materia en suelo urbano; coordinar la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la poda, trasplante y derribo de arbolado en suelo urbano de conformidad con la normatividad aplicable para la Ciudad de México; e iniciar, tramitar y resolver los procedimientos administrativos derivados de los actos de inspección y vigilancia, materia de su competencia, que impliquen infracciones e incumplimientos a la normativa ambiental aplicable en la Ciudad de México, e imponer en su caso, las medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación que sean necesarias, así como las sanciones procedentes.

Para el caso que nos ocupa, derivado del reconocimiento de hechos de fecha 05 de enero de 2023 personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató una plaza comercial denominada "Pabellón Bosques" que en la bahía de acceso que se ubica sobre Avenida Loma de la Palma, identificó el desplante un cuerpo constructivo de 1 nivel de altura en obra gris, en lo que aparentemente era un área verde, sin que durante la diligencia se constatará el derribo de arbolado.

Al respecto, de las documentales exhibidas por la persona que se ostentó como gestora de la plaza Pabellón Bosque, se encuentra el Estudio de daño ambiental en el que se especifica que para la construcción del túnel de acceso peatonal del casino, se intervendrá mediante trabajos manuales, una superficie total de 174.46 m², de los cuales 54.9 m² son área verde (medidas: 14.64 m de longitud, 3.75 m de ancho y una altura de 3.6 m), y no se afectará ningún árbol.

Figura No. 4 Imagen del Túnel de Acceso Peatonal



Fuente: documentos puestos a la vista de personal de esta Subprocuraduría en fecha 26 de enero de 2023.

No obstante lo anterior, de las imágenes y videos proporcionadas por la persona denunciante; así como de, las documentales que obran en el expediente, se identificó que **en la salida del estacionamiento localizado en el extremo norte de la plaza Pabellón Bosques y cerca de una caseta se realizaron actividades de preparación de terreno, el retiro parcial de un montículo de suelo, vegetación y un muro de piedra brasa de lo que era un área jardinada**, en una superficie con medidas aproximadas de 6 X 6 m y una altura de 2 m (imagen 1); para posteriormente realizar actividades con una retroexcavadora para habilitar el túnel de acceso peatonal, retirando un árbol y se removiendo un área con medidas de 6.60 X 8 m, es decir, 52.8 m² y una altura promedio de 2.6 m (imagen 2).

Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656



Fuente PAOT, Imagen 1

Simbología

- Superficie intervenida por la construcción del túnel de acceso peatonal
- Árbol derribado
- Árbol en pie colindante
- 1 Retiro de suelo
- 2 Muro de jardinera
- 3 Salida de estacionamiento
- 4 Edificio del centro comercial



Fuente PAOT, Imagen 2

Simbología

- Superficie intervenida por la construcción del túnel de acceso peatonal
- Ubicación del árbol derribado
- Árbol en pie y colindante al túnel
- 1 Retiro de suelo
- 2 Muro de jardinera
- 3 Salida de estacionamiento
- 4 Edificio del centro comercial



Al respecto, se realizó un análisis con las imágenes disponibles, en el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, en las que se identificó para marzo de 2022 en el área de interés se derribaron al menos 2 árboles a consecuencia de las actividades realizadas para la construcción de un túnel y acceso. ---

Por lo anterior, se identificó que los trabajos para el túnel de acceso peatonal del "IVY CASINO", consistieron en actividades de remoción mediante una retroexcavadora, se intervino una superficie jardinada de

Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

aproximadamente 52.8 m² y una altura promedio de 2.6 m; así como, el derribó al menos 2 individuos arbóreos que se encontraban distribuidos en esta área. -----

En este sentido es de mencionar que, de las documentales proporcionados por la persona denunciante se tiene conocimiento del procedimiento de inspección iniciado por parte de la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México dentro del expediente FF-060/2022, diligencia en la cual se constataron presuntas contravenciones a la normatividad ambiental vigente. -----

Al respecto, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que el expediente FF-060/2022, se encuentra pendiente de resolución, toda vez que el procedimiento fue impugnado mediante Juicio de Amparo, mismo que se encuentra sub júdice, por lo que una vez que sea resuelto se emitirá Resolución correspondiente. -----

En virtud de lo anterior, una vez que sea resuelto el juicio de amparo relacionado con el expediente FF-060/2022, corresponde a dicha Dirección General substanciar el procedimiento administrativo, y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que en derecho correspondan, toda vez que, para la construcción del túnel y acceso peatonal del "IVY CASINO" se llevó a cabo el derribo de al menos 2 árboles y la afectación de aproximadamente 52.8 m² de área verde, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento)

La Ley de Desarrollo Urbano del Ciudad de México vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social, que tienen 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 presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9 fracciones I y IV de la Ley referida, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Al respecto, artículo 43 de la citada Ley señala que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano, asimismo, el artículo 48 prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. --

Por otra parte, el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé en su cuarto párrafo que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, deberán contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos. -----



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

En este orden de ideas, el artículo 2¹ de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México prevé que: -----

"(...) III. Centro o Plaza Comercial: Cualquier inmueble dentro de la Ciudad de México, que independientemente del uso que le corresponda por los programas delegacionales de desarrollo urbano, alberga un número determinado de establecimientos mercantiles (ya sea temporales o permanentes), que se dedican a la intermediación y comercialización de bienes y servicios; en donde cada establecimiento en lo individual, debe contar con los avisos o permisos que correspondan, que avale su funcionamiento según su naturaleza.

(...)

XII. Establecimiento mercantil: Local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro;

(...)

XIV. Giro de Impacto Zonal: Las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil que por sus características inciden en las condiciones viales y por los niveles de ruido en la tranquilidad de las áreas cercanas, en los términos del artículo 26 de la presente Ley,

(...)

XVI. Giro Mercantil: La actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo. Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de la presente Ley son compatibles al giro mercantil y que se ejercen en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral

(...)

XXII. Sistema: Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, mediante el cual, las personas Titulares de los establecimientos mercantiles, presentan los Avisos y las Solicitudes de Permisos o Autorizaciones a que hace referencia esta Ley;

XXIII. Solicitud de Permiso: acto a través del cual una persona física o moral solicita, por medio del Sistema, ante la Alcaldía el trámite para operar un giro con impacto zonal (...)" -----

Adicionalmente, el artículo 26 de dicha Ley prevé que los establecimientos mercantiles de Impacto Zonal cuyo giro principal sea la venta y/o distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al coqueo, para su consumo en el interior, deberán cumplir con las obligaciones contenidas en los artículos 10 y 13 de la presente Ley, mismos que no podrán ubicarse a menos de trescientos metros de los centros educativos, así como en donde los Programas de Desarrollo Urbano establezcan uso habitacional H (habitacional). -----

En congruencia con lo anterior, el artículo 27 bis de la Ley en cita, establece que son de impacto zonal los establecimientos mercantiles cuyo giro principal sea la realización de juegos con apuestas y sorteos, que cuenten con permiso de la Secretaría de Gobernación; también, son considerados de impacto zonal los casinos. Estos establecimientos no podrán ubicarse a menos de trescientos metros de centros educativos, ni en inmuebles que conforme a los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal tengan zonificación habitacional. -----

Asimismo, el artículo 31 fracción VI y IX de la Ley multicitada prevé que los titulares de establecimientos mercantiles que presenten por medio del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, una Solicitud de Permiso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles de impacto zonal, deberán proporcionar, entre otros, información sobre el giro mercantil que se pretende operar y el Certificado de Zonificación para el giro que se pretende. Una vez cubiertos todos los requisitos de dicho artículo, la Alcaldía otorgará el Permiso para que el titular del establecimiento esté en condiciones de aperturar. -----

Ahora bien, para el caso que nos ocupa de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de -----



Morelos, al predio en cuestión le aplica la zonificación de Usos Existentes, en la cual el centro comercial se encuentra permitido; sin embargo, en dicha zonificación no se especifica los usos de suelo compatibles con el centro comercial ni se encuentra previsto en la tabla de usos del suelo el uso de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos. -----

Aunado a lo anterior, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al predio de interés le aplica la zonificación Usos existentes, donde el uso de suelo para casino no se encuentra contemplado, por lo tanto, se encuentra sujeto a la leyenda del final de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa" "(...) *NOTA: Todos los usos no especificados en esta tabla estarán prohibidos (...)*", en consecuencia se encuentra PROHIBIDO. Adicionalmente, informó que para el predio en cuestión no cuenta con antecedentes de emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para el uso de suelo de casino. -----

Asimismo, informó que en el apartado de Normas Complementarias Particulares del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Lomas Visita Hermosa" publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, se establece que "(...) **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, PODRAN 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 PODRAN OPTAR POR EL USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR CONFORME A LAS NORMAS ESPECIFICADAS EN ESTA ZEDEC (...)**", por lo tanto, no se podrá aplicar homologación de usos del suelo. -----

En este sentido, la zonificación aplicable es Usos Existentes, donde el uso de suelo para centro comercial se encuentra permitido; sin embargo, el uso de suelo para casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos se encuentra prohibido; adicionalmente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no cuenta con antecedente de emisión de Certificado de Zonificación en cualquiera de sus modalidades que acredite como permitido el uso de suelo de casino. -----

Sin embargo, del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en la plaza comercial denominada "Pabellón Bosque" opera un establecimiento mercantil con giro de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos con razón social "IVY CASINO"; mismo que se encuentra en los locales comerciales identificados con números 135 y 137 (en el nivel de Planta Baja), el cual cuenta con un acceso por el sótano del estacionamiento y otro por la bahía de acceso ubicada en calle Avenida Loma de la Palma. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 30 de marzo de 2023.



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-01992-2023, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si para las actividades de casino que se ejecutan en el predio en cuestión cuenta con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y del certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite, **sin que a la fecha se cuente con respuesta alguna.** -----

De lo anteriormente señalado se desprende que, al no contar con Certificado de Zonificación que acredite como permitidas las actividades de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos, el titular del establecimiento mercantil con giro de impacto zonal, no está en posibilidades de cumplir con la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, particularmente la fracción IX; es decir, al no contar con el Certificado que permita el uso de suelo para el giro de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos, la Alcaldía no podrá otorgar el Permiso que permita la apertura del establecimiento mercantil. -----

Es importante destacar, que si bien es cierto las actividades de centro comercial se encuentran permitidas en el predio de interés, también lo es que el artículo 2 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, prevé que cada uno de los establecimientos mercantiles que alberga un centro o plaza comercial tienen la obligación (en lo individual) de contar con el aviso o permiso que avale su funcionamiento; por lo tanto, el establecimiento mercantil con giro de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos denominado "IVY CASINO", tiene la obligación de contar con el Permiso para su funcionamiento, al tratarse de un giro de impacto zonal. -----

Adicionalmente, los artículos 26 y 27 bis de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México establecen restricciones para la ubicación de los establecimientos de impacto zonal, dentro de los cuales se encuentran considerados los casinos y/o centros de juegos con apuestas y sorteos, los cuales no podrán localizarse a menos de 300 m de los centros educativos. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría realizó un análisis del conjunto de datos geográficos de "Escuelas de Educación Media Superior en Zona Metropolitana", de los planteles de "Educación Superior en la Zona Metropolitana del Valle de México", y ubicación de las "Escuelas privadas de la Ciudad de México" disponibles en el portal Datos Abiertos de la Ciudad de México, para posteriormente elaborar una poligonal desde el túnel de acceso peatonal del casino y se trazó la zona de influencia con distancia de 300 m, obteniendo como resultado que existen 2 escuelas a una distancia menor de 300 m del casino; la primera, el Instituto Rosedal México a una distancia de 92 m, y la segunda, el Instituto Cumbres a una distancia de 288 m, ambas longitudes consideradas desde el centro del túnel de acceso peatonal al perímetro del predio de cada escuela.

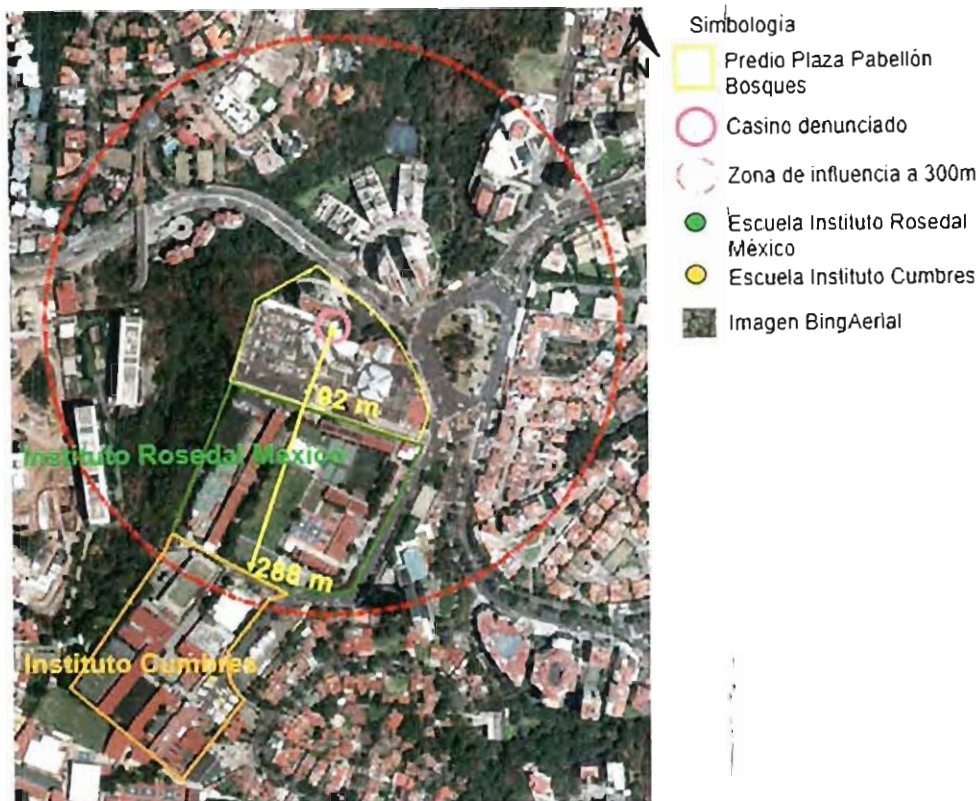


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656



Fuente: PAOT

Aunado a lo anterior, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado se tiene el análisis multitemporal realizado con el programa Google Maps, utilizando la herramienta Street View, a través del cual se obtuvieron imágenes del predio colindante a la plaza comercial denominada "Pabellón Bosque", el cual se identifica como Calle Loma del Recuerdo número 50, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos. En dichas imágenes se observó que, desde octubre de 2008 hasta agosto de 2022 opera un centro educativo de nivel básico (preescolar, primaria y secundaria) hasta medio-superior (bachillerato), que en el transcurso del tiempo ostenta las razones sociales "Prepa Anáhuac, Campus Cumbres", "Cumbres International School", "Instituto Cumbres", "Instituto Rosedal" y "Oakhill Preschool". ----

Adicionalmente, se consultaron las imágenes disponibles en el programa Google Maps, utilizando la herramienta Street View, para el predio identificado como Calle Loma del Recuerdo número 44, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, toda vez que se encuentra dentro de la zona de influencia con distancia de 300 m. En dichas imágenes se observó que, desde octubre de 2008 hasta agosto de 2022 opera un centro educativo de nivel básico (preescolar, primaria y secundaria) hasta medio-superior (bachillerato), que ostenta la razón social "Colegio Olamí ORT". -----

En este sentido, los centros educativos ubicados en Calle Loma del Recuerdo números 50 y 44, operan al menos desde octubre de 2008, es decir, previo a la entrada en operación del establecimiento denominado "IVY CASINO" ubicado en los locales 135 y 137 de Prolongación Bosque de la Reforma número 1813, colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, el cual se ubica a menos de 300 m de dichos centros, por lo que incumple lo establecido en los artículos 26 y 27 bis de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

En conclusión, en los locales comerciales números 135 y 137 del predio de interés, opera un establecimiento mercantil con giro de impacto zonal denominado "IVY CASINO" en el cual se llevan a cabo actividades de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos, las cuales no cuentan con Certificado de Zonificación en cualquiera de sus modalidades que las acredite como permitidas, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos; en consecuencia, al no contar con dicho Certificado, el titular del establecimiento no está en posibilidades de cumplir con toda la documentación solicitada por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para la apertura del establecimiento mercantil. -----

Adicionalmente, se incumple con los artículos 26 y 27 bis de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que, el establecimiento mercantil en cuestión se ubica a menos de 300 m de 2 centros educativos, lo cual se encuentra expresamente prohibido para los giros de impacto zonal. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, remitir a esta Entidad el resultado de las acciones de verificación solicitadas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que, las actividades de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos ejecutadas en los locales comerciales 135 y 137 que iniciaron operaciones en enero de 2023 en la plaza denominada Pabellón Bosques, no contaron con Certificado de Zonificación que las acredite como permitidas y en consecuencia no pueden tramitar el Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), enviando a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones. -----

Asimismo, le corresponde iniciar el procedimiento administrativo correspondiente a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 26 y 27 Bis de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que el establecimiento denominado "IVY CASINO" es de impacto zonal que se ubica a menos de 300 m de dos centros educativos, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan. -----

Por otra parte, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano de conformidad con el artículo 14, apartado A, fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no cuenta con antecedente de emisión de Certificado de Zonificación en cualquiera de sus modalidades que acredite como permitido el uso de suelo de casino para los locales comerciales 135 y 137 de Prolongación Bosque de la Reforma número 1813, colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Resultado de la Investigación

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una plaza comercial denominada "Pabellón Bosques", ubicada en Prolongación Bosque de la Reforma número 1813, colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, que en el área verde ubicada a un costado del acceso de Avenida Loma de la Palma se construyó un túnel y acceso peatonal de 1 nivel de altura con razón social "IVY CASINO", sin que se observara letrero de obra ni se constatará derribo y/o afectación de arbolado durante las diligencias. Asimismo, se observó la operación del casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos en los locales comerciales números 135 y 137 (en el nivel de Planta Baja). -----
2. De las imágenes disponibles, en el programa Google Maps, de lo constatado en los reconocimientos de hechos y de las documentales que obran en el expediente, se identificó que las actividades de



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

construcción del túnel y el acceso peatonal se realizaron entre marzo de 2022 y enero de 2023; donde se derribaron al menos 2 árboles y se retiró cubierta vegetal derivado de las actividades de construcción. -----

3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al predio le aplica la zonificación Usos existentes, donde el uso de suelo para casino no se encuentra contemplado y al no encontrarse especificado en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa", se encuentra **PROHIBIDO**. Asimismo, informó que no cuenta con antecedentes de emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para el uso de suelo de casino en el predio de interés. -
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/010/22 con fecha de recibido el 20 de octubre de 2022, para los trabajos de reparación consistentes en el "(...) cambio de pisos, cambio de plafones, cambio de mampara de baños, cambio de muebles de baños, adecuación de área de comida, cambio de policarbonatos en domos, cambio de recubrimientos en muros, en pasta y pintura, colocación de cristales templados en barandales, todo conforma al artículo 62 fracciones II, III, IV, y V del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México (...)". -----
5. Los trabajos de excavación para la construcción de un túnel y su acceso de un nivel de altura para ingresar al casino, no corresponden a las reparaciones manifestadas en el Registro de Manifestación de Construcción V1-MB/010/22, ni se encuentran contemplados bajo alguno de los supuestos establecidos en el artículo 62 fracciones II, III, IV y V del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo tanto requerían del registro de la manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial previo a su ejecución. -----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos ejecutó visita de verificación en materia de construcción el 27 de febrero de 2023, radicada dentro del expediente ALC-CUAJ/052/2023-OB-VA; sin embargo, al no constatar actividades de construcción, el personal de verificación rindió informe de inejecución. No obstante que, mediante oficio PAOT-05-300/300-00604-2023 recibido el 25 de enero de 2023, esta Entidad le hizo de conocimiento sobre las actividades de construcción en proceso, y posteriormente, mediante oficio PAOT-05-300/300-00874-2023 recibido el 10 de febrero de 2023, le informó que los trabajos de construcción se realizaron en contravención al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, sin contar con autorización alguna para acreditar la construcción de un túnel y un acceso de un nivel de altura en la bahía del estacionamiento sobre Av. De la Palma. -----
7. En materia ambiental, se identificó que los trabajos para el túnel de acceso peatonal del establecimiento denominado "IVY CASINO", consistieron en actividades de remoción (con una retroexcavadora) de una superficie jardinada de aproximadamente 52.8 m² y una altura promedio de 2.6 m; así como, el derribo de al menos 2 individuos arbóreos que se encontraban distribuidos en esta área. -----
8. Si bien es cierto que las actividades de centro comercial se encuentran permitidas en el predio de interés, también lo es que el establecimiento mercantil con giro de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos denominado "IVY CASINO", tiene la obligación de contar con el Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para su funcionamiento, al tratarse de un giro de impacto zonal. Sin embargo, al no contar con Certificado de Zonificación que acredite como permitidas las actividades de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos, el titular del establecimiento mercantil, no está en posibilidades de cumplir con la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

Ciudad de México, particularmente la fracción IX; y en consecuencia, la Alcaldía no podrá otorgar el Permiso que permita la apertura y funcionamiento del establecimiento. -----

9. El establecimiento denominado "IVY CASINO", de reciente operación en los locales 135 y 137 del predio objeto de investigación, se ubica a 92 m del predio identificado como Calle Loma del Recuerdo número 50; y a 288 m del predio Calle Loma del Recuerdo número 44, en ambos predios se localizan centros educativos que prestan servicios desde al menos hace 15 años, por lo que incumple lo establecido en los artículos 26 y 27 bis de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, al ubicarse a menos de 300 m de dos centros educativos. -----
10. La Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, inició procedimiento administrativo en materia ambiental dentro del expediente FF-060/2022; sin embargo, se encuentra pendiente de resolución, toda vez que fue impugnado mediante Juicio de Amparo y se encuentra subjuídice; por lo que una vez que dicho juicio sea resuelto, corresponde a esa Dirección General substanciar el procedimiento administrativo, y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que en derecho correspondan, toda vez que, para la construcción del túnel y acceso peatonal del "IVY CASINO" se llevó a cabo el derribo de al menos 2 árboles y la afectación de aproximadamente 52.8 m² de área verde, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
11. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, lo siguiente: -----
 - a) Realizar nueva visita de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas cautelares y sanciones que en derecho procedan; considerando lo analizado y constatado en el presente instrumento y que, si bien los trabajos consistentes en la construcción de un túnel y un acceso de un nivel de altura concluyeron, estos se realizaron entre marzo de 2022 y enero de 2023, sin contar con registro de manifestación de construcción, licencia de construcción especial ni se encuentran considerados en los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; tampoco pueden ser acreditados con lo registrado en la manifestación de construcción folio V1-MB/010/22, toda vez que los trabajos manifestados consistían en "(...) cambio de pisos, cambio de plafones, cambio de mampara de baños, cambio de muebles de baños, adecuación de área de comida, cambio de polycarbonatos en domos, cambio de recubrimientos en muros, en pasta y pintura, colocación de cristales templados en barandales, todo conforma al artículo 62 fracciones II, III, IV, y V del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México (...)", enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
 - b) Remitir a esta Entidad el resultado de las acciones de verificación solicitadas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que, las actividades de casino y/o centro de juegos con apuestas y sorteos ejecutadas en los locales comerciales 135 y 137 de la plaza denominada Pabellón Bosques, no cuentan con Certificado de Zonificación que las acredite como permitidas y en consecuencia no puede contar con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-01992-2023. -----
 - c) Iniciar el procedimiento administrativo correspondiente a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 26 y 27 Bis de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que el establecimiento denominado "IVY CASINO" es de impacto zonal y se ubica a menos de 300 m de dos centros educativos, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan. -----



Expediente: PAOT-2022-6635-SOT-1656

- 12 Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el artículo 14, apartado A, fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no cuenta con antecedente de emisión de Certificado de Zonificación en cualquiera de sus modalidades que acredite como permitido el uso de suelo de casino para los locales comerciales 135 y 137 de Prolongación Bosque de la Reforma número 1813, colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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, a la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, ambas 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. -----

ICF/RMCG/BCP