



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-8342-SOT-2385
y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 OCT 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-8342-SOT-2385 y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de diciembre de 2024, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado), por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Boulevard Capri número 58, Colonia Lomas Estrella, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de enero de 2025. -----

Con fecha 17 de enero de 2025, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Boulevard Capri número 58, Colonia Lomas Estrella, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de enero de 2025. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, inspección y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México, así como, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Campestre Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

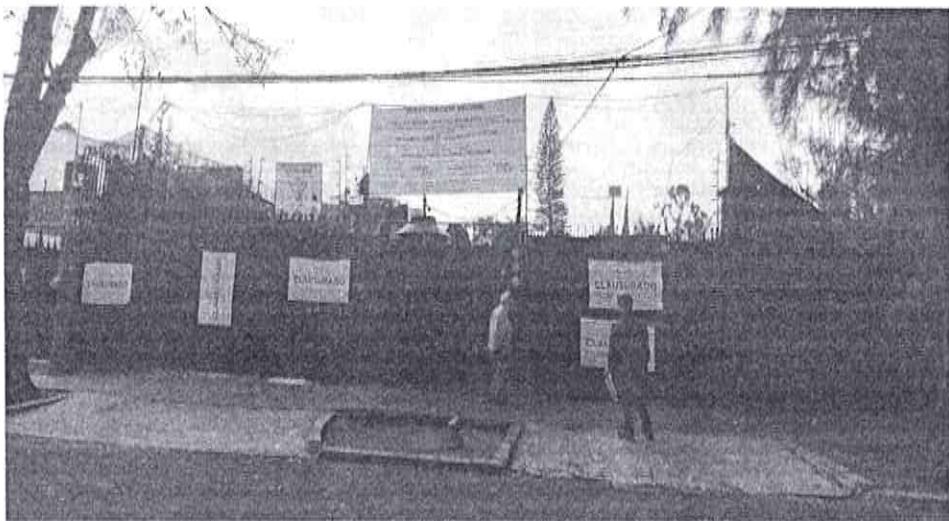
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-8342-SOT-2385
y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130

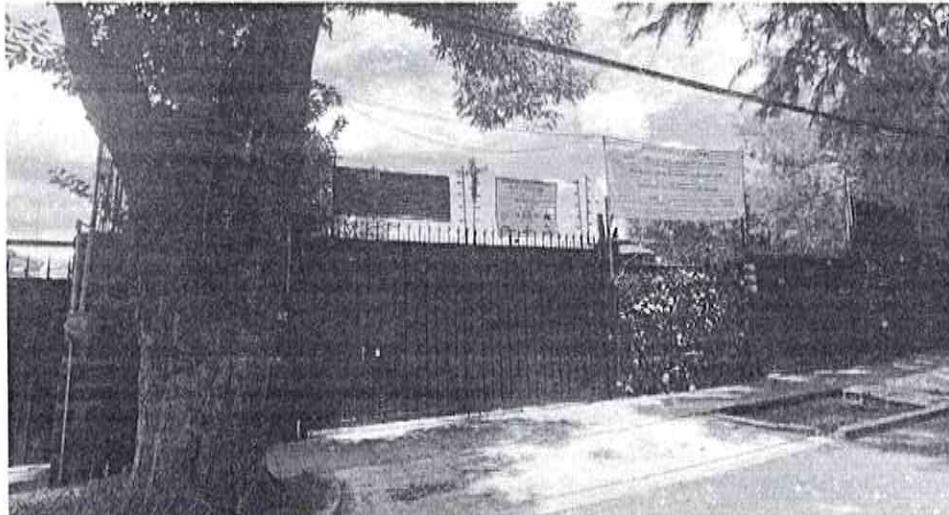
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató desde vía pública un predio delimitado con muro perimetral y un zaguán, identificando letrero con información de la publicitación vecinal para la construcción de un proyecto de vivienda unifamiliar y sellos de clausura impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, sin constatar actividades de obra nueva, trabajadores, material ni equipo de construcción. Posteriormente, se identificó que dichos sellos fueron retirados, sin constatar actividades ni personal de obra.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 13 de febrero de 2025.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 04 de marzo de 2025.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-8342-SOT-2385
y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130

Al respecto, en atención a los oficios PAOT-05-300/300-0884-2025 y PAOT-05-300/300-01566-2025 emitidos por esta Subprocuraduría, unas personas que se ostentaron como propietaria y su representante legal, mediante escritos recibidos en fechas 25 de febrero, 11 y 12 de marzo, todos de 2025; manifestaron que no se ha realizado ninguna obra nueva ni se ha alterado el uso permitido por la zonificación aplicable y aportaron copia del Certificado Único de Uso del Suelo folio 24222-151LUCH24 de fecha de expedición 19 de septiembre de 2024, en el cual se especifica que al predio de aplica la zonificación ES (Espacios Abiertos) y se encuentra sujeto a la Norma de Ordenación "Zonificación ES".

En este sentido, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Es de señalar que, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, señala que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y/o los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar a través de la Plataforma Digital la manifestación de construcción correspondiente. -----

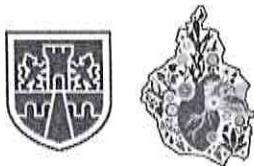
En razón de lo anterior, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Campestre Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al predio le aplica la zonificación ES (Equipamiento de Servicios), donde el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido. -----

Sin embargo, la Norma Complementaria Particular "Zonificación ES" señala que "(...) Los predios señalados en el plano con zonificación "ES (Equipamiento de servicios, administración, salud, educación, cultura), podrán continuar con el uso actual, sin ampliar instalaciones, el número de las aulas o nivel educativo como es el caso del kinder y los colegios María Alessandri y Montebello, los cuales podrán mantener sus niveles de educación básica kinder y primaria respectivamente, dichos planteles no podrán aumentar su nivel educativo a primaria y secundaria, los predios con zonificación "ES" que deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda el uso actual, solamente podrán optar por el uso habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar sujetándose, a las normas que para el mismo especifica la ZEDEC Fraccionamiento. Campestre Estrella (...)". -----

Adicionalmente, para la "Vivienda Unifamiliar" señala que (...) Se podrá construir una vivienda por cada 200 m² con una superficie mínima de 80 m² por unidad o aquellos predios oficialmente reconocidos a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 30% que podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable, como adopasto, adocreto, adoquín o similares que permitan la filtración de agua al subsuelo, con una altura máxima de 7.50 metros sobre el nivel medio de banqueta (...)".

En razón de lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio AIZP/DGODU/SLUS/551/2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informó que no cuenta con antecedentes de registro de manifestación de construcción para el inmueble en cuestión; por lo tanto, mediante oficio AIZP/DGODU/SLUS/553/2025, solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, iniciara procedimiento administrativo de verificación al predio de referencia. -----

Por otra parte, mediante oficio DGJ/SVR/JUDV/0494/2025, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ejecutó orden de vista de verificación administrativa en materia de construcción y



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-8342-SOT-2385
y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130

edificación con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/CE/475/2025 en fecha 26 de marzo de 2025, por lo que, las constancias derivada de dicha diligencia fueron turnadas para la sustanciación del procedimiento administrativo y determinar las sanciones que a derecho correspondan. -----

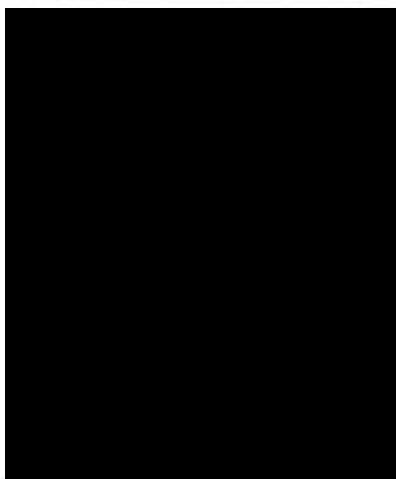
En conclusión, al momento de la emisión de la presente, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), toda vez que, no se constataron actividades de construcción; sin embargo, se tiene la pretensión de llevar a cabo un proyecto de vivienda unifamiliar, por lo que previo al inicio de las actividades de construcción, deberán de contar con registro de manifestación de construcción conforme al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y deberá apegarse a la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Campestre Estrella" y sus Normas Complementarias Particulares. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, remitir a esta Entidad la resolución administrativa que recayó al procedimiento administrativo instaurado en el inmueble de interés, con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/CE/475/2025. -----

2. En materia ambiental (derribo de arbolado)

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al exterior del predio investigado, existen diversos individuos arbóreos en pie, sin observar actividades de derribo de arbolado al interior del predio; sin embargo, inicialmente se identificaron sellos de clausura impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, que posteriormente fueron retirados. -----

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en el expediente se cuenta con fotografías proporcionadas por una de las personas denunciantes, en las cuales se observa que, en el predio en cuestión, se realizaron actividades de derribo de arbolado, identificando troncos, maquinaria y esquilmos. -----



Fuente. Imágenes proporcionadas mediante correo electrónico de fecha 05 de febrero de 2024 por una de las personas denunciantes.



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-8342-SOT-2385
y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó análisis comparativo de las imágenes satelitales obtenidas por medio del programa Google Earth, de las cuales se desprende que, de diciembre de 2009 a mayo de 2022, el predio de interés contaba con abundante cubierta arbórea; posteriormente, en julio de 2024 se observa una reducción y en marzo de 2025 se identificó que fue retirado en su mayoría el arbolado existente. -----



Fuente: Google Earth, diciembre de 2009



Fuente: Google Earth, mayo de 2022.



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-8342-SOT-2385
y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130



Fuente: Google Earth, julio de 2024.



Fuente: Google Earth, marzo de 2025.

En este sentido, el artículo 106 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, prevé que 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 requiere 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, el artículo 109 de la Ley en cita, establece que 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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-8342-SOT-2385
y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130

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. Asimismo, la Secretaría expedirá las normas ambientales en las que se establezcan los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas para la compensación física correspondiente. -----

Al respecto, de las documentales aportadas por quien se ostentó como persona propietaria del predio de interés, se cuenta con copia de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 006648/24 de fecha 29 de agosto de 2024, para el proyecto denominado "Demolición Capri 58", en la cual la persona promoviente manifestó la existencia de 39 árboles al interior y 6 al exterior que no serían afectados. Adicionalmente, manifestó contar orden de vista de inspección ordinaria folio DGIVA-00461/2025 expediente FF-022/2025 de fecha 10 de febrero de 2025 ejecutada por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

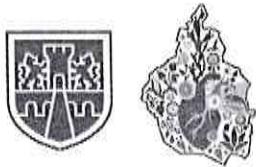
Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/000779/2025 la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó contar con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 006648/24 de fecha 29 de agosto de 2024, para el proyecto denominado "Demolición Capri 58", para las actividades de demolición y el desmantelamiento de un inmueble con uso habitacional unifamiliar, donde la persona promoviente manifestó la existencia de 45 árboles de los cuales 39 árboles están ubicados al interior y 6 al exterior, lo cuales no serían afectados.

En conclusión, no se constataron actividades de derribo de arbolado; sin embargo, de las imágenes consultadas en el programa Google Earth y las aportadas por una de las personas denunciantes, se cuenta con evidencia del derribo de diversos individuos arbóreos al interior, sin contar con autorización emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, por lo que, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, considerar en la sustanciación del procedimiento administrativo con número de expediente FF-022/2025, los argumentos vertidos en la presente, e informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la colocación de sellos de clausura, y de ser el caso, remitir la resolución administrativa que recayó a dicho procedimiento. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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. Se constató un predio delimitado con muro perimetral y un zaguán, identificando letrero con información de la publicitación vecinal para la construcción de un proyecto de vivienda unifamiliar, identificando sellos de clausura impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, que posteriormente fueron retirados; sin constatar actividades ni personal de obra. Asimismo, al exterior existen diversos individuos arbóreos en pie, sin constatar derribo de arbolado al interior del predio. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-8342-SOT-2385
y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130

2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Campesino Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al predio le aplica la zonificación ES (Equipamiento de Servicios), donde el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido. Sin embargo, se encuentra sujeto a la Norma Complementaria Particular "Zonificación ES", la cual señala que para predios con dicha zonificación podrán optar por un uso habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar sujetándose a las normas que especifica el mismo Programa Parcial. ---
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, no cuenta con antecedentes de registro de manifestación de construcción para el predio en cuestión; por lo que, mediante oficio AIZP/DGODU/SLUS/553/2025, solicitó a la Dirección General Jurídica de esa Alcaldía, instrumentar procedimiento de vista de verificación en materia de construcción. --
4. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 006648/24 de fecha 29 de agosto de 2024, para el proyecto denominado "Demolición Capri 58", para las actividades de demolición y el desmantelamiento de un inmueble con uso habitacional unifamiliar, donde la persona promovente manifestó la existencia de 45 árboles de los cuales 39 árboles están ubicados al interior y 6 al exterior, lo cuales no serían afectados. ---
5. De la consulta a las imágenes satelitales históricas del programa Google Earth, se advierte que, de diciembre de 2009 a mayo de 2022, el predio de interés contaba con abundante cubierta arbórea; posteriormente, en julio de 2024 se observa una reducción y en marzo de 2025 se identificó que fue retirado en su mayoría el arbolado existente. Adicionalmente, de las fotografías proporcionadas por una de las personas denunciantes, se observa que, al interior del predio se realizaron actividades de derribo de arbolado, identificando troncos, maquinaria y esquilmos. ---
6. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Ciudad de México, considerar en la sustanciación del procedimiento administrativo con número de expediente FF-022/2025, los argumentos vertidos en la presente, e informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la colocación de sellos de clausura, y de ser el caso, remitir la resolución administrativa que recayó a dicho procedimiento. ---
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, remitir a esta Entidad la resolución administrativa que recayó al procedimiento administrativo instaurado en el inmueble de interés, con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/CE/475/2025. ---

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. ---



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-8342-SOT-2385
y acumulado PAOT-2025-514-SOT-130

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 las personas denunciantes, a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

RMGG/BCP

