

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **06 FEB 2026**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, **27 fracciones III y VI**, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2025-AO-88-SOT-65**, relacionado con la investigación de oficio radicada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

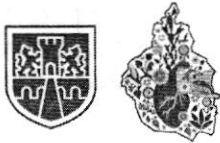
Mediante acuerdo de fecha 22 de julio de 2025, emitido por la Procuradora Interina de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y ambiental (afectación al Área de Valor Ambiental), por los trabajos de obra ejecutados en el predio ubicado en **Calle Rosaleda número 83, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo**; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 04 de agosto de 2025.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y ambiental (afectación al Área de Valor Ambiental), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos vigentes para la para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo.

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

Respecto la materia que nos ocupa, en primer lugar es menester señalar que el artículo 1º de la **Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, **establece** las bases de la política de la Ciudad de México, mediante **la regulación de su ordenamiento territorial** por lo que en su artículo 3 fracción XXV dispone que **el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares.** -----

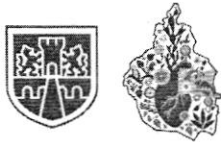
Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, la Ley antes citada, refiere que **la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales que establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas.** Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la misma Ley, **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.** -----

En ese mismo orden, el artículo 51 fracción IV de la citada Ley, establece que **para la zonificación del territorio de la Ciudad de México, se considerarán las combinaciones que surjan de las diferentes zonas** (suelo urbano, de conservación y poblados rurales), las cuales deberán estar clasificadas en los Programas correspondientes, asimismo las características específicas de las diferentes zonas y usos del suelo, se establecerán en el Reglamento y Programas correspondientes, por lo que las acciones sobre la zonificación quedarán determinadas en los Programas correspondientes, es decir **la zonificación determinará los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, así como la especificación de aquellos usos sujetos a dictamen de impacto urbano y los usos del suelo se clasificarán en el reglamento y se reproducirán a detalle en los Programas respectivos.** -----

Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia, menciona que se entiende por **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado** establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Una vez entendido lo anterior, y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al predio ubicado en **Calle Rosaleda número 83, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo**, le corresponde la doble zonificación **AV** (Área Verde) y **H/3/55/C** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad C: una vivienda cada 1000.00 m² de terreno). -----

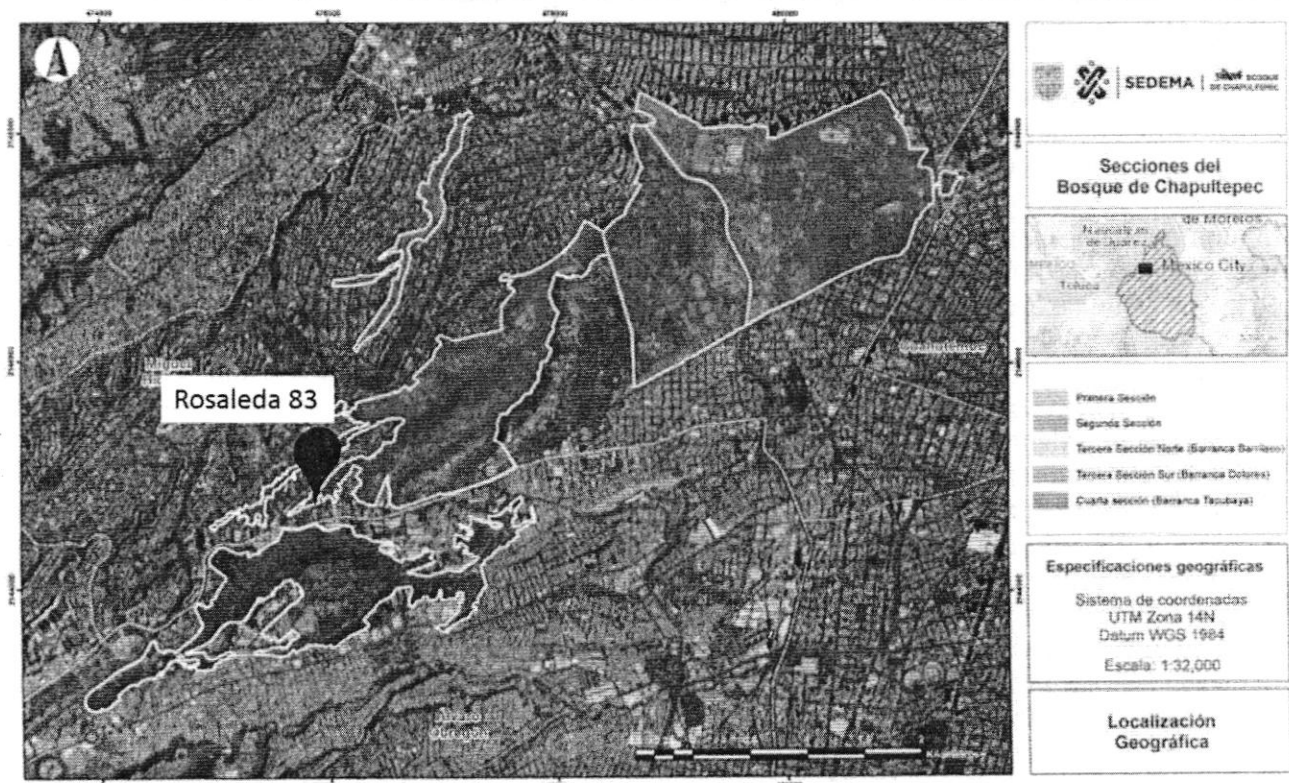
En virtud de lo antes mencionado, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, se desprende que el predio objeto de investigación se encuentra sujeto a las Normas de Ordenación -----



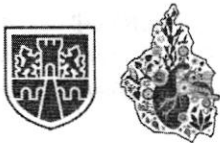
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Particulares "**Restricciones a la Construcción de Habitación Unifamiliar**" y "**Predios que Limitan con Zonificación AV**", entre otras, las cuales refieren que **para predios que se encuentren en barrancas o incluyan zonificación AV, habrán de solicitar a la (hoy) Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, la delimitación de estas zonas para determinar el área susceptible a desarrollar**, por lo cual se deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro así como la ubicación, tipo y tamaño de árboles que se encuentren en el predio; y **en ningún caso los proyectos deberán invadir con construcción zonas expropiadas o con declaratoria.** -----

A efecto de allegarse de mayores elementos, de la consulta antes citada, así como de la consulta a la herramienta "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México" de esta Procuraduría y al "**Programa de Manejo del Área de Valor Ambiental de la Ciudad de México con categoría de Bosque Urbano, Bosque De Chapultepec**", emitido por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, se da cuenta que el predio que nos ocupa, incide en el polígono del Área de Valor Ambiental denominada "**Bosque de Chapultepec**" que, a mayor precisión, se ubica en la **Tercera Sección del Bosque de Chapultepec, en la Barranca de Dolores**, tal como se muestra en la siguiente imagen: -----



Fuente: Programa de Manejo del Área de Valor Ambiental de la Ciudad de México con categoría de Bosque Urbano, Bosque De Chapultepec -SEDEMA



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

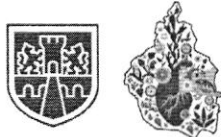
EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

En ese tenor, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se visualizó el **plano para difusión con clave E-3, Zonificación y Normas de Ordenación, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas, perteneciente a la Alcaldía Miguel Hidalgo**, así como la versión digital simplificada del **Inventario de Áreas de Valor Ambiental (AVA), del Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México de esta Procuraduría**, las cuales se sobrepone la **poligonal del predio motivo de la presente investigación**, de lo que se desprende en primer lugar, que el **57.43%** de la superficie del terreno, que es equivalente a **6,520.05 m²**, **se encuentra en AV (Área Verde)**, y el **42.57%** que equivale a **4,833.95 m²** de la superficie total del terreno, **se encuentra en zonificación Habitacional unifamiliar**; al respecto, **se identificó una construcción preexistente, conformada por tres cuerpos constructivos**, que se localiza dentro de la zonificación Habitacional Unifamiliar. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría **realizó un primer reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia**, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la cual se hizo constar **un predio delimitado con barda perimetral a doble altura y un único acceso con portón metálico con caseta de vigilancia**; cabe señalar que dicho inmueble **se encuentra completamente terminado y ocupado**, es decir que por sus características físicas **se acusa preexistente, sin que al momento de la diligencia, se hayan constatado actividades de obra**. -

Derivado de lo anterior, y a fin de recabar mayor información, esta Entidad emitió y notificó el oficio PAOT-05-300/300-09189-2025 de fecha 18 de agosto de 2025, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Representante Legal, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan; por lo que mediante escrito ingresado en esta Procuraduría en fecha 05 de septiembre de 2025, una persona que se ostentó como propietaria de uno de los departamentos que conforman el inmueble objeto de la presente investigación, presentó como medios probatorios, relacionados con la materia que se analiza, copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- **Oficio D-34/SPF 2.1.0./2357** de fecha 16 de julio de 1992, emitido por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica de la Dirección del Programa de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal, en el que señala que se realizó un análisis respecto de la solicitud de delimitación del área posible de desarrollo y del área verde y espacios abiertos del predio de referencia, de la que se desprende que "(...) *el predio se localiza en dos zonificaciones H05 y AV; por lo que la superficie de 6,043.317 m² que coincide con la zona de pendientes mayores al 25%, deberá quedar en forma natural dedicada a Áreas Verdes y la superficie restante de 5,242.580 m², podrá dedicarla a la zona de desarrollo ó desplante de construcciones, de acuerdo al plano anexo, (...) Esta delimitación se hizo en base a la poligonal de la Declaratoria de Área Natural Protegida de fecha 8 de junio de 1992. Vale la pena señalar, que en cuanto a los árboles existente en ésta zona, deberán reubicarse de acuerdo a los criterios de la Dirección General de Ecología, dependiente de la Coordinación General para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental. (...)*". -----
- Plano de la delimitación del predio de mérito, respecto de la poligonal de la Declaratoria de Área Natural Protegida de fecha 8 de junio de 1992. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

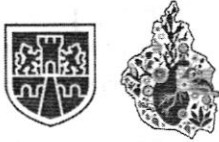
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

- Licencia Única de Construcción de fecha de expedición del 07 de agosto de 1992, emitida por el (entonces) Departamento del Distrito Federal de la Delegación Miguel Hidalgo, para trabajos de obra consistentes en cambio de fachada y modificación a la distribución interior según Licencia 11/SA0175/11/90 de fecha 15 de diciembre de 1990, para 12 departamentos en 3 torres de 5 niveles, cuya planta baja estará destinada al estacionamiento, vestíbulo y caseta de vigilancia; con una superficie total construida de 8,197 m² y superficie de área libre de 9,491 m². -----
- Constancia de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial folio 7/4/92 de fecha 17 de julio de 1992, con fundamento al oficio D-34/SPF 2.1.0, con una superficie total de 11,285.897 m², de los cuales **5,242.580 m² corresponden al área de desplante y 6,043.317 m² corresponden al área verde.** -----
- **Oficio D34/DGE/4.0.0./00923** de fecha 02 de octubre de 1992, emitido por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica de la Dirección de Ecología, en el que señala que "(...) *En atención a su solicitud para la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad general, para la construcción y operación del "Conjunto Residencial Rosaleda" (...) esta Dirección no tiene inconveniente en que el proyecto se realice siempre y cuando cumpla con las siguientes: CONDICIONANTES (...) 3.-Las actividades de construcción se restringen al área marcada por la Dirección del Programa de Desarrollo Urbano (H05, 5,242.580 m²) y la conservación en forma natural del área restante (AV 6,043.317 m²). (...) [Sic].* -----

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, por medio del oficio PAOT-05-300/300-09309-2025 de fecha 19 de agosto de 2025, informar si emitió Dictamen de Delimitación de límites de Zonas para el predio motivo de denuncia, así como enviar copia certificada de todos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, expedidos por esa Secretaría para el predio de mérito. -----

En ese sentido, mediante oficios SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DIGDU/1245/2025 y SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/0119/2026 de fechas 28 de agosto de 2025 y 14 de enero de 2026 respectivamente, la Dirección citada en el párrafo que antecede, informó a esta Entidad que de la búsqueda en su acervo registral, **no se localizó inscripción de Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano** respecto del inmueble de interés; así como que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, **al predio en comento, le aplica doble zonificación: Área Verde y Habitacional Unifamiliar**, altura máxima de construcción de 9.00 m o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55% de la superficie del predio y lote tipo de 1000.00 m². Adicionalmente, señala que esa Dirección desconoce con qué certificado se realizan trabajos de obra en el inmueble de referencia. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

A efecto de allegarse de mayores elementos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, por medio del oficio PAOT-05-300/300-09430-2025 de fecha 20 de agosto de 2025, informar si el predio que nos ocupa, cuenta con documentales que amparen trabajos de obra; en caso contrario, informar a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, a efecto de que imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -

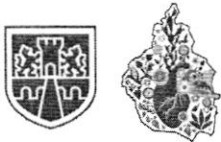
En respuesta a dicha solicitud, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/1891/2025 de fecha 29 de agosto de 2025, la Dirección señalada en el párrafo anterior, informó a esta Entidad, que de la búsqueda en sus archivos, **no se localizó antecedente alguno** para el predio que nos ocupa. -----

Dicho todo lo anterior, de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta de lo siguiente: -----

"(...)

1. De acuerdo con el SIG-SPOTMET/"CiudadMX", el sitio motivo del presente dictamen se localiza en zona urbana (...), le aplica doble zonificación: **AV (Área Verde)** y **Habitacional unifamiliar, 3 niveles o máximo de 9 m altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda cada 1000 m².**
2. De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente, el sitio motivo del presente dictamen se encuentra en suelo urbano, dentro de la poligonal del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas de Miguel Hidalgo. -----
3. De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas de Miguel Hidalgo (1994), vigente, le aplican dos zonificaciones el **57.43%** equivalente a **6,520.05 m²** se encuentra en **AV (Área Verde)**, en donde conforme al referido Programa Parcial "(...) **los proyectos no deberán invadir con construcción zonas expropiadas o con declaratorias (...)**"; y el **42.57%** equivalente a **4,833.95 m²** se encuentra en **Habitacional unifamiliar, 3 niveles o máximo de 9 m altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda cada 1000 m².** Se identificó que las 3 construcciones preexistentes están dentro de la zonificación **Habitacional unifamiliar. (...)**". -----

En conclusión, derivado de los reconocimientos de hechos y del análisis de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta al inmueble materia de la presente investigación, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas de Miguel Hidalgo, le aplica doble zonificación, que corresponden a **AV (Área Verde), equivalente a 6,520.05 m² del total del terreno (57.43%)** y **Habitacional unifamiliar, 3 niveles o máximo de 9 m altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda cada 1000 m², equivalente a**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

4,833.95 m² del total del terreno (42.57%), así mismo se da cuenta que las 3 construcciones preexistentes de uso habitacional, se desplantan dentro de la zonificación Habitacional unifamiliar, por lo que no se identificaron incumplimientos por cuanto hace a la zonificación y uso de suelo del predio objeto de la presente investigación; en razón de ello, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

2. En materia de ambiental (afectación al Área de Valor Ambiental)

Respecto a la materia que nos ocupa, en primer lugar se hace necesario señalar que en el artículo 4 fracción VI de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, se define como **Áreas de Valor Ambiental, todos los bosques urbanos, barrancas y cuerpos de agua dentro del territorio y bajo las competencias de la Ciudad de México, tanto en suelo urbano como en suelo de conservación, en donde los ambientes originales han sido modificados por las actividades antropogénicas y que requieren ser restauradas o preservadas, en función de que aún mantienen ciertas características biofísicas y escénicas**, las cuales les permiten contribuir a mantener la calidad ambiental de la Ciudad. -----

Aunado a lo anterior, los artículos 25 fracciones V y VI inciso a) y 28 de la citada Ley, establece que **las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación al medio ambiente o la generación de riesgos, requieren evaluación de impacto ambiental** y, en caso, de riesgo **previo a la realización de estas**, es decir **las obras que pretendan realizarse en Áreas de Valor Ambiental y Áreas Naturales Protegidas de competencia de la Ciudad de México, o dentro de suelo urbano, que colinden con Áreas de Valor Ambiental, Áreas Naturales Protegidas, Suelo de Conservación, barrancas o cuerpos de agua de competencia de la Ciudad de México.** -----

En ese mismo orden, la fracción IX del artículo 84 de la misma Ley, prevé que **los habitantes de la Ciudad de México tienen como responsabilidad para con la Ciudad y sus recursos naturales, respetar y cuidar de las áreas verdes, Áreas de Valor Ambiental, Áreas Naturales Protegidas y Suelo de Conservación, participando activamente en su protección y conservación.** -----

Asimismo, los artículos 117 y 121 segundo párrafo de la multicitada Ley, enuncia que **los bosques urbanos son las Áreas de Valor Ambiental que se localizan en suelo urbano**, en las que predominan especies de flora arbórea y 70 arbustiva y se distribuyen otras especies de vida silvestre asociada y representativa de la biodiversidad nativa, así como especies introducidas. Se distinguen por su valor ambiental, estético, científico, educativo, recreativo, histórico o turístico, o bien, por otras razones análogas de interés general, **cuya extensión y características contribuyen a mantener y mejorar la calidad del ambiente en la Ciudad de México**; por lo que serán integradas junto con las áreas naturales protegidas en el Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México, con el propósito de fortalecer la recuperación de las condiciones ecológicas de la ciudad, realizar su manejo de manera integral y mejorar la conectividad, teniendo en consideración lo previsto en el Programa de la red de Infraestructura Verde de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

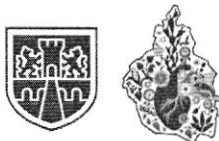
EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

Por otra parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015, publicada el 01 de abril de 2016 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas y morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; entre otros, en su numerales 5.5.2 y 5.5.3. establecen que **todo trabajo de poda, derribo y trasplante de árboles deberá ir acompañado por un dictamen técnico previo, individual o grupal del arbolado, y será emitido por un dictaminador capacitado y acreditado** por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, asimismo, se deberá acompañar de un archivo fotográfico del o los árboles objeto de la solicitud. -----

Adicionalmente, en el numeral 7.4.4. de dicha Norma, refiere que **para los casos en que se pretenda el derribo de árboles derivado de la ejecución de un programa, obra o actividad que requiera, previamente a su ejecución, de la autorización en materia de impacto ambiental, dentro del procedimiento administrativo respectivo la Secretaría en comento evaluará y, en su caso, emitirá la autorización correspondiente y deberán estipularse las medidas de restitución** y las especificaciones en cuanto al manejo de los residuos del derribo. -----

En ese sentido, los numerales 9, 9.1 y 9.2 de la multicitada Norma Ambiental, señalan que **en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física, económica o la medida equivalente. La restitución física se realizará de conformidad con lo indicado por la autoridad correspondiente**, por lo que para llevar a cabo la valoración del arbolado urbano con solicitud de derribo que no represente riesgo, el dictaminador obtendrá un puntaje por cada árbol a derribar, esto se refiere al número de árboles a compensar así como a las características que deben presentar, de acuerdo al puntaje de valoración que se haga de los individuos arbóreos a retirar. **Como primera opción, la plantación será en el sitio del derribo. En caso de que esto no sea viable o el lugar resulte inadecuado, deberá realizarse lo más cerca posible, o bien en un sitio que la Secretaría en comento o la Alcaldía correspondiente determinen**, en función del uso de los espacios y la mayor tasa de sobrevivencia de la planta de restitución. **Si no se considera viable la plantación de árboles en sitios aledaños al lugar del derribo, se deberá contemplar la modalidad del cambio de especies arbóreas por especies ornamentales, o por actividades de mantenimiento, rehabilitación o fomento de áreas verdes**, acorde a los costos de la restitución económica. -----

En ese tenor, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se visualizó la versión digital simplificada del **Inventario de Áreas de Valor Ambiental (AVA), del Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México de esta Procuraduría**, las cuales se sobreponen a la **poligonal del predio motivo de la presente investigación**, de lo que se desprende que **la construcción preexistente, conformada por tres cuerpos constructivos**, si bien es cierto que se localiza dentro de la zonificación Habitacional Unifamiliar, también lo es que **el 61.80% equivalente a 7,016.41 m² del predio, se encuentra dentro de la poligonal del Área de Valor Ambiental denominada Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec"**, decretada mediante publicación en la **Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 02 de diciembre de 2003, con modificaciones al decreto en fecha 11 de julio de 2014 y 31 de agosto de 2023**, tal como se observa en las siguiente imagen: -----

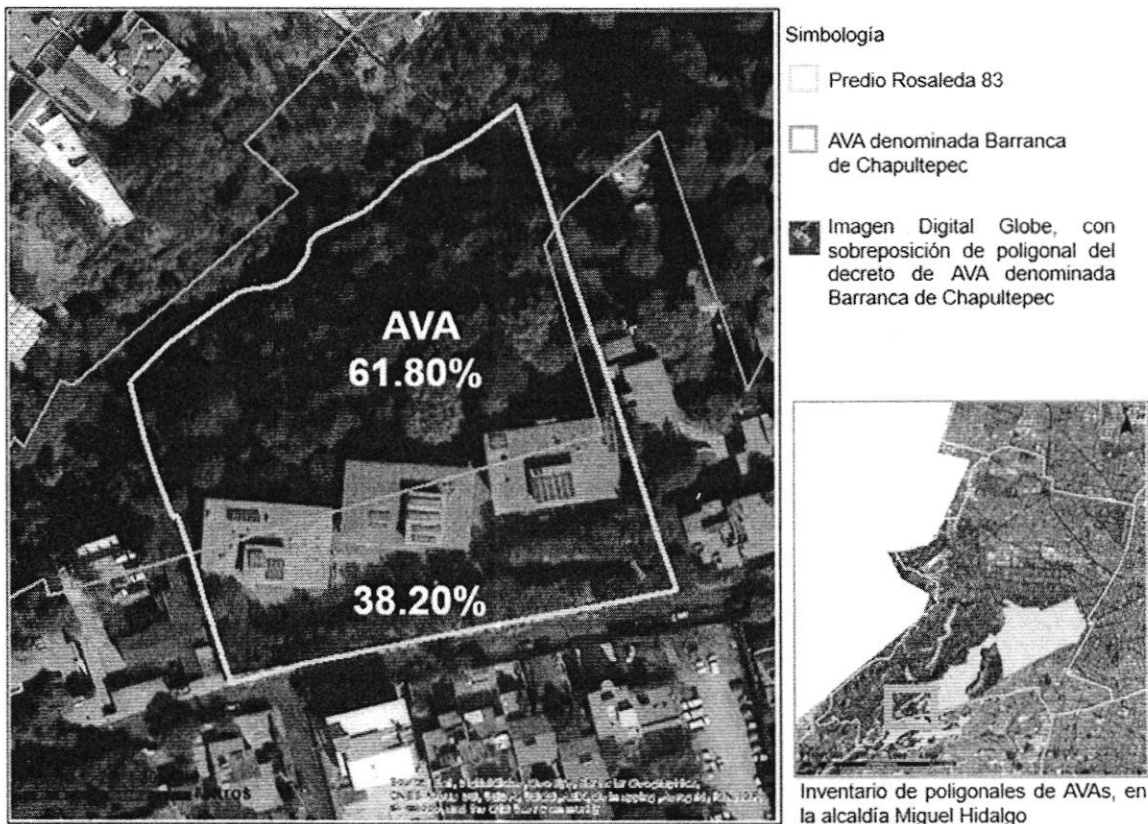


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

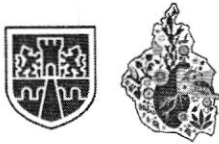
EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65



FUENTE: Localización del sitio denunciado conforme a las poligonales de decretos de AVA (SIG PAOT).

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó por medio del oficio PAOT-05-300/300-09213-SOT-2025 de fecha 18 de agosto de 2025, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el predio que nos ocupa, cuenta con Autorización y/o Manifestación en Materia de Impacto Ambiental, en caso de contar con la misma, enviar copia certificada e informar si el desarrollador realizó el cumplimiento de las condicionantes ambientales e informe final de la Manifestación de Impacto Ambiental y si emitió Acuerdo de liberación total de condicionantes; o en caso de no contar con la misma, solicitar a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, instrumentar visita de inspección en materia ambiental (afectación de AVA), por los trabajos de obra ejecutados en el predio en comento, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. –

En respuesta a dicha solicitud, la Dirección señalada en el párrafo anterior, informó mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/006767/2025 de fecha 17 de septiembre de 2025, que de la búsqueda en sus archivos, **no se localizaron antecedentes relacionados con lo solicitado**; así como que solicitó a la



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, realizar acciones de inspección y vigilancia ambiental, a efecto de constatar si se configuran hechos constitutivos de infracciones, y de ser el caso implementar el procedimiento administrativo correspondiente. -----

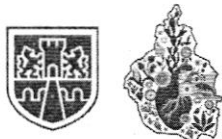
Por otra parte, como ya se mencionó en el apartado que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, del cual se desprende que desde vía pública se observó un predio delimitado con barda perimetral, al interior del cual habían copas de diversos individuos arbóreos, sin constatar afectación a los mismos. Asimismo, de un segundo reconocimiento de hechos, realizado con sobrevuelo del dron, **se observaron 3 cuerpos constructivos preexistentes así como cobertura arbórea sin intervenciones.** -----

Dicho lo anterior y a efecto de allegarse de mayores elementos, se realizó análisis espacio-temporal desde la herramienta electrónica Google Earth (imágenes históricas), de la cual se desprende que **desde 2001**, en el predio de mérito, **se identificó la preexistencia de 3 cuerpos constructivos, ubicados en la parte media del predio, y el resto del predio hacia el extremo norte, cubierta arbórea.** Ver imagen siguiente: -----



FUENTE: Google Earth (Enero 2001)

En ese tenor, es importante mencionar que en fecha **02 de diciembre de 2003**, se publicó en la Gaceta Oficial del (entonces) Distrito Federal el **Decreto por el que se declara como Área de Valor Ambiental del (entonces) Distrito Federal al Bosque de Chapultepec, y que establece en su artículo quinto que en dicho**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

bosque está prohibido, entre otros, el uso y destino del suelo para vivienda; es decir que la edificación de los cuerpos constructivos antes mencionados, fue previa a la declaración del Área de Valor Ambiental (AVA). -----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta, entre otras, de lo siguiente: -----

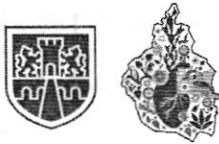
"(...)

4. De acuerdo al Inventario de Áreas de Valor Ambiental (AVA), consultada en el SIG PAOT el 61.80% equivalente a 7,016.41 m² del predio se encuentran dentro de la poligonal del AVA denominada Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec", en donde se ha dejado remanentes de cubierta arbórea, se constató que los tres cuerpos preexistentes se encuentran parcialmente dentro de la poligonal del AVA, en el reconocimiento de hechos de fecha 04 de diciembre de 2025, no se identificó actividades de construcción en el predio. -----

5. Del análisis multitemporal realizado a partir de la imagen de fecha 31 de enero de 2001, se identificaron 3 cuerpos constructivos preexites, ubicados en la parte media del predio, y el resto del predio hacia el extremo norte, contaba con cubierta arbórea. En la imagen de 2008, se identificó que las 3 construcciones identificadas en 2001, y la cobertura arbórea se mantienen sin cambios. En la imagen obtenida el 4 de diciembre de 2025, con el sobrevuelo del dron, se observó que los 3 cuerpos constructivos identificados desde 2001; y la cobertura arbórea se mantienen sin cambios significativos. No se constató actividades de obra, ni material de construcción, ni trabajadores al interior del predio de interés. (...)" [Sic.] -----

En conclusión, de todo lo vertido en el presente apartado, se da cuenta en primer lugar, que si bien es cierto que el conjunto habitacional, conformado por 3 cuerpos constructivos, se desplanta en **el 61.80% equivalente a 7,016.41 m² del predio dentro del polígono del AVA**, también es cierto que **éstos existen desde el año 2001, esto es anterior a la emisión de la declaratoria del AVA**; aunado a que de la imagen obtenida en fecha 04 de diciembre de 2025, con sobrevuelo de dron, **se observó que los 3 cuerpos constructivos así como la cobertura arbórea, se mantienen sin cambios significativos**; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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. -----



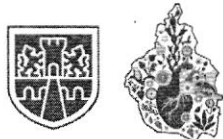
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Rosaleda número 83, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo**, le corresponde la doble zonificación **AV** (Área Verde) y **H/3/55/C** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad C: una vivienda cada 1000.00 m² de terreno); esto de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas perteneciente al Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----
2. De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas de Miguel Hidalgo (1994), vigente, al predio de mérito, le aplican dos zonificaciones, de las cuales el **57.43%** equivalente a **6,520.05 m²** se encuentra en **AV** (Área Verde), y el **42.57%** equivalente a **4,833.95 m²** se encuentra en **Habitacional unifamiliar**; asimismo, de acuerdo al Inventario de Áreas de Valor Ambiental (AVA), consultada en el SIG PAOT el **61.80% equivalente a 7,016.41 m²** del predio se encuentran dentro de la poligonal del AVA denominada **Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec"**, la cual fue decretada mediante publicación en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 02 de diciembre de 2003, con modificaciones al decreto en fecha 11 de julio de 2014 y 31 de agosto de 2023. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el lugar de los hechos denunciados, se constató un predio delimitado con barda perimetral a doble altura y un único acceso con portón metálico con caseta de vigilancia; en cuyo interior **se observaron las copas de diversos individuos arbóreos así como las azoteas de 3 cuerpos constructivos de uso habitacional completamente terminados y habitados, es decir que por sus características físicas se acusan preexistentes. No se constataron actividades de obra, materiales, maquinaria herramienta ni trabajadores.** -----
4. A efecto de allegarse de mayores elementos, se realizó análisis espacio-temporal desde la herramienta electrónica Google Earth (imágenes históricas), de la cual se desprende que **desde 2001**, en el predio de mérito, **se identificó la preexistencia de 3 cuerpos constructivos, ubicados en la parte media del predio, y el resto del predio hacia el extremo norte, cubierta arborea.** -----
5. De las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que en el predio investigado, no se ejecuta ningún tipo de trabajo de obra toda vez que los cuerpos constructivos identificados son de carácter preexistente (2001), y su edificación anterior a la publicación del Decreto por el que se declara como Área de Valor Ambiental del (entonces) Distrito Federal al Bosque de Chapultepec (2003); por lo que toda vez que no se identifican incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y ambiental (afectación al Área de Valor Ambiental), se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-88-SOT-65

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 fracciones III y VI**, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - 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 Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAOT/IARV