



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 05 MAR 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 fracción III, 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-2025-2003-SOT-603, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de marzo de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas 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), construcción y ambiental (afectación al área verde y derribo de arbolado), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Paseo de las Lomas Altas número 193, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de abril de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó un reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se realizó la investigación por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y ambiental (afectación al área verde y derribo de arbolado); asimismo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de ambiental (afectación al Área de Valor Ambiental), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, 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. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y ambiental (afectación al área verde y al Área de Valor Ambiental y derribo de arbolado), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, y Plan Barrancas pertenecientes al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----



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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y ambiental (afectación al área verde y Área de Valor Ambiental y derribo de arbolado).

Al respecto, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al Sistema de Atención de Denuncias e Investigación de Oficio (SASD), que es la base de datos de los procedimientos que han sido tramitados en esta Procuraduría, respecto del presente asunto se identificaron los expedientes **PAOT-2023-3475-SOT-988** así como **PAOT-2024-2823-SOT-853**, derivados de la presentación de dos denuncias ciudadanas, cuyos hechos coinciden con los del presente expediente y se relacionan con el inmueble de referencia, los cuales fueron concluidos, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, mediante las Resoluciones Administrativas correspondientes, en las que se determinó lo siguiente: -----

- Resolución Administrativa dentro del expediente **PAOT-2023-3475-SOT-988**, emitida en fecha 28 de noviembre de 2023: -----

"(...)

*1. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, y Plan Barrancas pertenecientes al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la doble zonificación **Área Verde** y **H/3/55/C** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad C: una vivienda cada 1000 m² de terreno); asimismo, el 33.19% de su superficie se ubica dentro de la poligonal con categoría de Área de Valor Ambiental denominada Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec", decretada mediante la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 02 de diciembre de 2003 -----*

No obstante, lo anterior desde el año 2001 a la fecha, existe una edificación en el predio en comento, es decir previa a la publicación del Decreto citado en el párrafo que antecede. --

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 11 de julio de 2023, se constató un predio de aproximadamente 15 m. de frente, delimitado con barda perimetral, con un portón metálico donde se observa una lona con la leyenda "Aviso de Ejecución de Obras del artículo 62 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México, folio: 451". Al interior del predio, se observó un cuerpo constructivo de 4 niveles parcialmente demolido con intervenciones consistentes en reforzamientos, adiciones de muros y elementos estructurales; asimismo en el costado sureste del predio, se localiza el límite de dicha edificación y el Área de Valor Ambiental denominada Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec", donde existen diversos individuos arbóreos con follaje y en pie. Cabe señalar



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2003-SOT-603

que no se constataron intervenciones en dicha área; no obstante, de un último reconocimiento de hechos, en fecha 05 de octubre de 2023, se observaron **sellos de Clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo y de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.** -----

3. Derivado de las actividades que se realizan al interior del inmueble en comento, se afectó un total de 398.69 m² de cubierta arbórea, sin contar con Visto Bueno, Dictamen técnico y/o Autorización en Materia de Impacto Ambiental; por lo que corresponde a la Dirección de Medio Ambiente y Sustentabilidad de dicha Alcaldía, informar si recibió solicitud y/o emitió Visto Bueno, Autorización y/o Dictamen técnico para derribo y/o tala de arbolado, para el predio objeto de investigación, y de ser el caso, enviar a esta Subprocuraduría el dictamen respectivo, así como solicitar el resarcimiento correspondiente, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

4. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo que recayó en el estado de Clausura de fecha 22 de septiembre de 2023; así como realizar las acciones tendientes a que dicho estado **prevalezca** en el predio objeto de la presente investigación, en tanto el particular atienda sus obligaciones ambientales por los trabajos de construcción y realice los trámites necesarios a efecto de que se cumpla con los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, ambas para la Ciudad de México; en el momento procesal oportuno, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

5. Respecto al ruido, de un último reconocimiento de hechos, como ya se mencionó en el párrafo que antecede, se constató que la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México impuso el estado de **Clausura**; en consecuencia, ya no se ejecutan trabajos de construcción, por lo que no se constató la emisión de ruido proveniente del inmueble. ---

6. Por otra parte, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que **los trabajos de construcción consistentes en demolición y modificación**, si bien no contravienen la zonificación aplicable, es decir **Área Verde y H/3/55/C** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad C: una vivienda cada 1000 m² de terreno), los mismos **no cuentan con las documentales que acrediten la legalidad de la obra ejecutada**; la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, emitió Resolución Administrativa folio AMH/DGAJ/DEJ/OF-1205/2022 de fecha de 16 de diciembre de 2022, en el que determino imponer el estado de **CLAUSURA en fecha 09 de enero de 2022**. Personal adscrito a esta Entidad, realizó último reconocimiento de hechos en fecha **05 de octubre de 2023, se observaron sellos de Clausura impuestos por la Alcaldía Miguel Hidalgo folio 0478/2022/OB de fecha 02 de octubre de 2023.** -----

7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar las acciones tendientes a que el estado de **CLAUSURA prevalezca** en el predio objeto de la presente investigación, en tanto el particular no realice los trámites



necesarios para subsanar las irregularidades de los trabajos de construcción; y en el momento procesal oportuno enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación en materia de construcción y la resolución administrativa emitida al efecto. (...)”
[Sic.] -----

La Resolución Administrativa, dictada en fecha 28 de noviembre de 2023, dentro del expediente **PAOT-2023-3475-SOT-988**, es considerada información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/15394_doc_conclusion_PAOT-2023-3475-SOT-988.pdf o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

Asimismo, es importante señalar que el expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ---

En razón de lo anterior, esta Entidad realizó diversas gestiones a efecto de dar el seguimiento correspondiente a la Resolución Administrativa de fecha 28 de noviembre de 2023, dentro del expediente PAOT-2023-3475-SOT-988, las cuales se enlistan a continuación: -----

- a) En respuesta al oficio PAOT-05-300/300-13245-2023 de fecha 12 de diciembre de 2023, **la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo**, informó por medio del oficio AMH/DGGAJ/DEJ/0204/2024 de fecha 26 de enero de 2024, que respecto del predio de mérito cuenta con el expediente **0478/2022/OB**, el cual fue resuelto mediante **Resolución Administrativa folio AMH/DGGAJ/DEJ/OF-1205/2022 de fecha 16 de diciembre de 2022**, en la que se determinó imponer como sanción, entre otras, **la Clausura, misma que ejecutó en fecha 09 de enero de 2023**. Asimismo en fechas 07 de julio, 27 de septiembre y 12 de octubre de 2023, se ordenó inspección ocular a efecto de corroborar la permanencia de los sellos de clausura, por lo que en fechas 12 de julio, 02 y 17 de octubre de 2023 respectivamente, se llevó a cabo la reimposición de los sellos de clausura, al advertir trabajos en proceso al interior del inmueble. Aunado a lo anterior, en cumplimiento a lo ordenado en el numeral 7 de la Resolución Administrativa emitida por esta Entidad, en fecha 18 de enero de 2024 se ordenó inspección ocular, misma que se ejecutó en fecha 22 de enero de 2024, reimponiéndose sellos de clausura. -----
- b) Respecto del oficio PAOT-05-300/300-03376-2025 de fecha 03 de abril de 2025, **la Dirección General** citada en el inciso anterior, informó mediante el oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SC/062/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, que respecto de la **Resolución Administrativa folio AMH/DGGAJ/DEJ/OF-1205/2022 de fecha 16 de diciembre de 2022**, quien se ostentó como propietario y/o interesado del inmueble en comento, interpuso Juicios de Nulidad y Amparo, derivado de los cuales la Quinta Sala Ordinaria Ponencia Catorce del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, **concedió la suspensión con efectos restitutorios, a efecto de que se levantara el estado de Clausura**. No obstante lo anterior, por lo que respecta al **quebrantamiento de sellos y**



responsabilidad de los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, así como por invasión del uso de Suelo de Conservación bajo la categoría de Área de Valor Ambiental denominada "Bosque de Chapultepec" y por cambio de uso de suelo, se presentaron las denuncias penales correspondientes ante la Fiscalía de Investigación en Miguel Hidalgo y la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en materia de Protección Urbana, respectivamente. -----

c) Respecto del oficio PAOT-05-300/300-00381-2024 de fecha 05 de enero de 2024, la **Dirección de Medio Ambiente y Sustentabilidad de la Alcaldía Miguel Hidalgo**, informó mediante el oficio AMH/DESU/DMAS/PBR/178/2024 de fecha 13 de marzo de 2024, que **respecto del numeral 3 de la Resolución Administrativa emitida por esta Entidad, a efecto de determinar la compensación correspondiente por la afectación de cubierta arbórea, esa Dirección solicitó el apoyo a la Jefatura de Unidad Departamental de lo Contencioso Civil y Penal de la misma Alcaldía, e informará la resultante que derive de los elementos que le envíe dicha Jefatura para el establecimiento de la compensación correspondiente, por el daño causado a la cubierta arbórea al interior del predio de referencia.** -----

d) En respuesta a los oficios PAOT-05-300/300-13229-2023, PAOT-05-300/300-03276-2024 y PAOT-05-300/300-03385-2025 de fechas 12 de diciembre de 2023, 05 de abril de 2024 y 03 de abril de 2025 respectivamente, la **Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México**, informó por medio de su oficio SEDEMA/DGIVA/00999/2026 de fecha 12 de febrero de 2026, que llevó a cabo acciones de inspección, en fecha 10 de julio de 2023, de la que se desprende que se constataron contravenciones en materia ambiental, competencia de esa autoridad. En razón de lo cual generó el expediente FF-250/2023, y **determinó mediante Resolución Administrativa SEDEMA/DGIVA/00375/2025 de fecha 04 de febrero de 2025, imponer la reparación del Daño Ambiental a través del pago de una indemnización al Fondo Ambiental Público del Distrito Federal, así como la Clausura Temporal Total de los trabajos de demolición y remodelación. Asimismo, en fecha 31 de marzo de 2025 emitió Acuerdo SEDEMA/DGIVA/01177/2025, por medio del cual instrumentó visita de verificación al predio de mérito, y llevó a cabo la reposición de sellos de Clausura.** -----

• Resolución Administrativa dentro del expediente **PAOT-2024-2823-SOT-853**, emitida en fecha 18 de julio de 2024: -----

"(...)

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la presente investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. (...)" -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2003-SOT-603

La Resolución Administrativa, dictada en fecha 18 de julio de 2024, dentro del expediente PAOT-2024-2823-SOT-853, es considerada información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/10062_doc_conclusion_PAOT-2024-2823-SOT-853.pdf o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad.

Ahora bien, es necesario señalar que en el inmueble objeto de la presente investigación se identificaron incumplimientos en otras materias, derivado de que continuaron las actividades al interior del mismo, en razón de lo cual, se desprenden lo siguiente:

1.1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción

Respecto a la materia de desarrollo urbano (zonificación), 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 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 tenor, 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.

Concatenado a lo anterior, 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.

En ese mismo orden, por lo que hace a la materia de construcción, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé en el inciso c) de la fracción II del artículo 39, que es una de las

31



obligaciones del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas a los Programas, los planos de zonificación para anuncios y las declaratorias de usos, destinos y reservas; con los requerimientos de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias e integración al contexto e imagen urbana contenidos en el Título Quinto del presente Reglamento. -----

Además, en sus artículos 46 TER inciso f, 47, 48, 51 y 52, del mismo Reglamento, dispone que para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra**, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente**; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----

Es importante señalar que, los artículos 246 y 249 fracción IV del multicitado Reglamento, establecen que la **autoridad competente ordenará la implementación de las medidas de seguridad que estime pertinentes y a falta de su cumplimiento, aplicará las sanciones que resulten procedentes**, en los términos de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, así como que la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al propietario, poseedor y/o constructor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción. Por lo que aparte de la aplicación de las sanciones pecuniarias, **la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos y en la constancia de alineamiento y número oficial.** -----

En ese mismo orden, las fracciones I y II del artículo 253 del mismo Reglamento prevé que **se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en dicho Reglamento, y cuando las obras o instalaciones no concuerden con el proyecto autorizado, y no se cumpla con las disposiciones contenidas en las Normas de Ordenación de los Programas, o no se respeten las características señaladas en el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o en la constancia de alineamiento y número oficial.** -----

Una vez dicho lo anterior, se hace necesario señalar nuevamente, que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, y Plan Barrancas perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado **le corresponde la doble zonificación Área Verde y H/3/55/C (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad C: una vivienda cada 1000 m² de terreno).** -----

31



Adicionalmente, 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 la Norma General de Ordenación Particular "Habitacional Unifamiliar"**, que determina que la altura máxima de construcción será de 9.00 m. o 3 niveles, la superficie libre de construcción será de 55% de la superficie del predio, y el lote tipo será de 1000 m²; no obstante **para los predios que van de los 1,501 m² a 2,500 m², se permitirán 2 viviendas**, así como que **con objeto de proteger los terrenos en desniveles** (con pendientes mayor al 15%) **las construcciones podrán tener altura hasta 15.00 m. o 5 niveles, no debiendo rebasar 9.00 m. o 3 niveles sobre el nivel de banqueteta, dejando 55% del predio como área jardinada** y un máximo de 15%, para circulaciones, servicios, kioscos, casetas de vigilancia, etc., **quedando el 30% del área como desplante.**

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un primer reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble delimitado con barda perimetral en cuyo costado nororiente cuenta con un acceso peatonal con caseta de vigilancia y un portón metálico, sobre el cual se observaron sellos de Clausura impuestos por la Alcaldía Miguel Hidalgo, con el número de expediente 0487/2022/OB de fecha 13 de diciembre de 2024. Cabe señalar que no obstante lo anterior, se percibieron emisiones sonoras características de trabajos de obra provenientes del interior del inmueble (uso de maquinaria y paleo), así como que en la parte superior de la barda cuenta con lonas que imposibilitan la vista al interior del inmueble. -----



FUENTE: Reconocimiento de hechos de fecha 08 de abril de 2025

En ese sentido, a fin de recabar mayor información, esta Entidad emitió y notificó el oficio PAOT-05-300/300-03335-2025 de fecha 02 de abril de 2025, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan; sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento, sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a dicho oficio. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-03372-2025 de fecha 03 de abril de 2025, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si cuenta con documentales que amparen los trabajos de obra que

38



se ejecutan en el predio de mérito; en caso contrario, solicitar a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, instrumentar la visita de verificación correspondiente e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En respuesta a dicha solicitud, la Dirección citada en el párrafo anterior, informó a esta Subprocuraduría por medio del oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/748/2025 de fecha 09 de abril de 2025, que de la búsqueda en sus archivos, **no se localizó** antecedente alguno para trabajos de obra en el predio de mérito. -----

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 10 de julio de 2025, realizó un segundo reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio de referencia, del que se desprende que en el acceso vehicular del inmueble, había una lona con letrero de "Aviso de ejecución de obras del artículo 62 del Reglamento de Construcción" sin Registro de Manifestación de Construcción o Dictamen de Impacto Ambiental, así como un sello de Clausura impuesto por la Alcaldía Miguel Hidalgo de fecha 03 de julio de 2025; no obstante, **se observaron trabajadores al interior, la salida de un camión de volteo y el desplante de un cuerpo constructivo en etapa de construcción**. Cabe señalar que, a efecto de allegarse de mayores elementos respecto de la obra en proceso, se llevó a cabo el sobrevuelo de dron por medio del cual, se observó que la obra nueva se desplanta sobre los cimientos de la casa anterior así como que cuenta con 5 niveles, dos de los cuales se ubican sobre nivel de banqueteta; asimismo, no se constató área verde. -----

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

"(...)

1. Del análisis a la información obtenida durante el reconocimiento de hechos en el sitio objeto del presente dictamen técnico, se constató desde vía pública, que al interior del predio de interés hay trabajadores realizando actividades de obra, no hay letrero de licencia, de registro de manifestación de construcción, ni de impacto ambiental, y tenía un sello de clausurado en el portón de acceso vehicular ubicado en el extremo nororiente. -----

2. Del análisis a la imagen ortomosaico obtenida de sobrevuelo del dron, realizado el 10 de julio de 2025, se estima que el terreno de análisis tiene una superficie total de 2,641 m², al interior del predio se constataron actividades de acarreo de material con una mini excavadora, en la parte media del predio, se identificó el desplante de un cuerpo constructivo en proceso de obra. En su extremo suroriente, tiene un muro de contención y un área de jardín con kiosco, las cuales son preexistentes conforme sus características físicas; ésta fracción del predio colinda con la barranca con categoría de Área de Valor Ambiental con la categoría de Bosque Urbano denominada "Bosque de Chapultepec", decretada mediante publicación en la Gaceta Oficial, el 2 de diciembre de 2003. ---

3. Del análisis a las imágenes obtenidas del sobrevuelo de dron, se identificó que el predio se encuentra en un terreno con pendiente natural descendente, hacia la barranca, en el que se desplanta un cuerpo constructivo en obra negra con 5 niveles de altura a partir del desplante, de los cuales 2 están sobre el nivel de banqueteta y 3 bajo el nivel de banqueteta, que mantiene



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2003-SOT-603

construcciones preexistentes consistentes en un muro de contención, un jardín y kiosco en el extremo suroriente del predio. -----

4. De acuerdo con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, el sitio motivo del presente dictamen se localiza en zona urbana y tiene las (...) superficies de 1,298 y 1,343 m² respectivamente, en su conjunto tiene 2,641 m², y les aplican dos zonificaciones AV (Área Verde) y H (Habitacional, 3 niveles o máximo de 9 m altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda cada 1000 m²). -----

5. 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. -----

6. 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, (1997), vigente, al cual se sobrepone la poligonal del sitio motivo del presente dictamen, le aplican dos zonificaciones el 40.52% equivalente a 1,067.59 m² se encuentra en AV (Área Verde), en donde conforme al Programa Parcial "(...) los proyectos no deberán invadir con construcción zonas expropiadas o con declaratorias (...)" y el 59.58% equivalente a 1,573.76 m² se encuentra en H (Habitacional, 3 niveles o máximo de 9 m altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda cada 1000 m²). Se identificó que 9.72 m² del desplante de la construcción se encuentran dentro de la zonificación de Área Verde. -----

7. Solo le aplican las normas contenidas dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) para Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas, de Miguel Hidalgo. ---

8. Las normas aplicables al predio, conforme al PPDU para Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas, de Miguel Hidalgo, son las siguientes: -----

- o Restricciones a la construcción Habitación Unifamiliar -----
- o Fusión de predios -----
- o Habitacional unifamiliar -----
- o Predios que limitan con zonificación AV -----
- o Estacionamiento -----

9. Del análisis al modelo obtenido con el dron, se identificó que el predio tiene un terreno con desnivel y modificaciones al terreno por un terraceo preexistente, por lo que, no es aplicable el criterio de que "las construcciones podrán tener altura hasta 15.00 m. o 5 niveles, no debiendo rebasar 9.00 m. o 3 niveles sobre el nivel de banquetta, dejando 55% del predio como área ajardinada y un máximo de 15%, para circulaciones, servicios, kioscos, casetas de vigilancia, etc., quedando el 30% del área como desplante". Por lo anterior, el proyecto será evaluado conforme a la zonificación asignada en el Programa Parcial de Desarrollo Delegacional Urbano para Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas, de Miguel Hidalgo, (1997), vigente, donde el 40.42%

31



equivalente a **1,067.59 m²** del predio, se encuentra en **AV (Área Verde)** y el **59.58%** equivalente a **1,573.65 m²** se encuentra en **H (Habitacional, 3 niveles o máximo de 9 m altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda cada 1000 m²)**; por lo cual, el análisis que le corresponde de porcentaje de desplante, área libre y superficie máxima de construcción se realizó, conforme a la superficie de **1,573.65 m²**, que se identificó en la zonificación **H (Habitacional, 3 niveles o máximo de 9 m altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda cada 1000 m²)**. Por lo anterior, en el predio se permite una superficie máxima de construcción de **2,124.428 m²**, con una superficie de desplante de **708.1429 m²** equivalente al **45%** y un área libre de **865.507 m²** equivalente al **55%**.

10. Del análisis a la imagen ortomosaico obtenida con el dron, se identificó en los **1,573.65 m²** del predio localizados en la zonificación **H (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, máxima o 3 niveles, 55% mínimo de área libre)**, se observó un cuerpo constructivo con desplante de **906.82 m²**, equivalente al **57.62%**, y un área libre de **667.07 m²** equivalente al **42.38%**; lo cual es menor al **55%** de área libre que le corresponde conforme a la zonificación aplicable, por lo que el proyecto incumple el área de desplante y el área libre, al exceder el desplante en **2.617%** equivalente a **198.677 m²**. -----

11. Se constató que el cuerpo constructivo tiene **5 niveles de altura a partir de su desplante**, con una altura total de **21.27m**, de los cuales **2 están sobre el nivel de banquetta**, con una altura de **7.1m** y **3 bajo el nivel de banquetta** con una altura de **14.17m**, lo que conforme a la zonificación **H (Habitacional, 9 metros de altura o 3 niveles sobre el nivel de banquetta)** el proyecto cumple la altura al no exceder los **9 metros permitidos en la zonificación aplicable al proyecto**. -----

12. En lo relativo al número de viviendas, el terreno al contar con **1,573.65m²** de superficie, se encuentra en el rango de lotes entre **1501 a 2500 m²**, en los que puede contar con hasta **2 viviendas**.

13. Del análisis de la imagen ortomosaico con la zonificación de **Área Verde aplicable de acuerdo al PPDU**, se identificó que **9.72 m²** del desplante de la construcción se encuentra dentro de la zonificación de **Área Verde**. El proyecto debe contar con plano de delimitación de la zonificación de **Área Verde** y del **Área de Valor Ambiental**, así como censo del arbolado que se localizaba al interior del predio de interés. -----

14. De acuerdo al "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX" el **33.19%** equivalente a **876.71 m²** del predio se encuentran dentro de la poligonal del **AVA denominada Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec"** decretada mediante publicación en la Gaceta Oficial, el **2 de diciembre de 2003**; en donde se ha dejado remanentes de cubierta arbórea y al momento no se constató actividades de construcción. -----

15. Del análisis multitemporal realizado a partir de la imagen de fecha **29 de marzo de 2019**, se identificaron las condiciones preexistentes a las actividades de obra del predio denunciado. Se constató, la preexistencia de una superficie de copa arbórea total de **611.64 m²**, distribuida la mayor parte en la colindancia suroriente, de la cual **558.92 m²** se localizan dentro del área de barranca, en la superficie restante se desplantaban cuerpos constructivos preexistentes distribuidos en una superficie total de **817 m²**, así como un muro de contención y área de jardín -----



con kiosco localizados en el extremo suroriente del predio. En la imagen ortomosaico obtenida del sobrevuelo de fecha 10 de julio de 2025, se desprende que se demolió la totalidad del inmueble preexistente, se retiró parcialmente la cubierta arbórea por las actividades de excavación y desplante de un cuerpo constructivo, dejando un remanente de copa arbórea de 252.9 equivalente al 41.35%, es decir, se afectó un total de 358.74 m² (58.65%), de esta afectación 143.58 m², se localizaban dentro de la Barranca con categoría de AVA, que se identificó en la imagen 2019, como superficie con cubierta arbórea, se conservó el muro de contención y el área de jardín con kiosco ubicados en el extremo suroriente del predio. Por lo tanto el derribo de arbolado dentro de la barranca, incumple normatividad. (...)” [Sic]. -----

Asimismo, la persona denunciante, manifestó que no obstante que existen sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, la construcción en concreto ha continuado, y proporcionó imágenes de los trabajos de obra que se ejecutan al interior del predio de mérito, de los cuales se identifican 5 niveles en obra negra, tal como se observa en las siguientes imágenes: -----



FUENTE: Fotos proporcionadas por la persona denunciante

A efecto de allegarse de mayores elementos, se realizó un tercer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio de mérito, del que se desprende que se observaron sellos de Clausura impuestos por la Alcaldía Miguel Hidalgo, bajo el número de expediente 0076/2025/OB de fecha 06 de noviembre de 2025; no obstante se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble, relacionadas con uso de maquinaria. Es importante señalar que se constató la ampliación de 4 niveles en la barda suroeste, así como que en la parte superior se colocaron lonas y mallas; tal como se observa en las siguientes imágenes: -----



FUENTE: Reconocimiento de hechos de fecha 17 de diciembre de 2025

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que los trabajos de obra que se ejecutan en el predio objeto de la presente investigación, en primer lugar, **no cuentan con documentos que acrediten la legalidad de los mismos**, y en segundo lugar, dichos trabajos **no se adecúan a la doble zonificación establecida** en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, y Plan Barrancas perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, que corresponde a **Área Verde y H/3/55/C** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad C: una vivienda cada 1000 m² de terreno), toda vez que se identificó que **el proyecto incumple el área libre, ya que el desplante excede en 2.617% equivalente a 198.677 m²; así como que 9.72 m² del desplante de la construcción se encuentran dentro de la zonificación de Área Verde**; lo cual es una franca violación a los artículos 94 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano; 35 fracción IV, 46 BIS inciso e), 46 TER inciso g), 55, 57 fracción IV, 58 fracción IV inciso h), 195, 236, 237, 239 y 241 del Reglamento de Construcciones. -----

Por lo que, toda vez que la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo informó que **no se localizó antecedente de proyecto de obra registrado ante esa Alcaldía**; corresponde a esa Dirección, **considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del inmueble de mérito, negar su autorización hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio, Área Verde y H/3/55/C** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad C: una vivienda cada 1000 m² de terreno, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, y Plan Barrancas perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mantener el estado de clausura, **así también presentar la denuncia penal correspondiente por el quebrantamiento de sellos establecida en el artículo 286 del Código Penal de la Ciudad de México, toda vez que los trabajos de obra continúan aun con los sellos de clausura; y enviar copia certificada del acta levantada durante la visita así como de la Resolución Administrativa emitida al efecto.** -----

En ese mismo sentido, en el momento procesal oportuno corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano

[Handwritten signatures and initials]



(zonificación: uso de suelo, número de niveles, porcentaje de área libre, densidad e intensidad de construcción), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables al inmueble; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

1.2. En materia ambiental (afectación al área verde y al Área de Valor Ambiental y derribo de arbolado).

Respecto de la materia que nos ocupa, el artículo 106 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, enuncia que **para realizar derribo o trasplante de árboles únicamente en casos particulares** señalados en el mismo artículo, **se requiere contar con autorización previa de la Alcaldía respectiva**; en dichos casos, **previo al derribo de arbolado, el interesado deberá dar aviso a la Alcaldía que corresponda, para que designe al personal, la fecha y hora de los trabajos de derribo, los cuales deberán realizarse bajo la estricta supervisión técnica de la Alcaldía y con apego a las normas ambientales expedidas por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, es decir, que toda autorización de afectación de arbolado a que se refiere el artículo en cita, deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Alcaldía correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles.** En ese tenor, la poda será procedente cuando se requiera para mejorar o restaurar la estructura de los árboles, y en todo caso, **el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable.** -----

Asimismo, en el artículo 109 de la Ley antes referida, se establece que **las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución física**, y sólo en los casos en que se justifique plenamente su imposibilidad técnica y jurídica, el interesado solicitará la sustitución por una medida equivalente que tendrá por objeto la preservación, conservación y/o restauración del recurso natural afectado, en última instancia y por excepción, se podrá optar por la compensación económica mediante la aportación al Fondo Ambiental Público a efecto de que se destine en acciones dirigidas a la plantación y mantenimiento de arbolado. En todo caso, **la restitución ordenada deberá realizarse conforme a lo dispuesto en la norma ambiental técnica aplicable y vigente**; para efectos de que se cumpla lo anterior, en la autorización respectiva se citarán las medidas compensatorias procedentes. Asimismo, **la persona que realice derribo de arbolado sin contar previamente con la autorización respectiva, o que contando con ésta incumpla los requisitos y condiciones establecidos en la misma o en esta Ley, estará obligada a realizar la restitución máxima establecida en la normatividad ambiental vigente y reparar los daños ambientales que con tal motivo hubiere causado** a los recursos naturales o al ambiente, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones respectivas. Para los efectos de la citada Ley, **se equipará al derribo de árboles cualquier acto que provoque su muerte.** -----

Aunado a lo anterior, la Norma Ambiental para la Ciudad de México 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. -----

31



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.** -----

Concatenado a lo anterior, 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 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. -----

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó análisis espacio-temporal desde la herramienta electrónica Google Earth, de la cual se desprende que en la totalidad de la superficie del predio objeto de la presente investigación, se observa un inmueble totalmente edificado desde marzo de 2001 hasta febrero de 2021, mismo que cuenta con área verde en la parte frontal y posterior del mismo; no obstante, para 2023 y 2025, se observa la remoción de cubierta vegetal e individuos arbóreos, es decir que se constata la reducción de capa arbórea y cubierta vegetal; tal como se observa en las imágenes siguientes: -----



FUENTE: Google Earth (Marzo de 2021)



FUENTE: Google Earth (Abril de 2023)



FUENTE: Google Earth (Abril de 2025)

Ahora bien, como ya se mencionó en el apartado que antecede, se realizaron tres reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, de los que se desprende que en el interior del mismo, se llevan a cabo trabajos de obra, derivado de los cuales se retiró cubierta vegetal y diversos individuos arbóreos. -----

A efecto de alegarse de mayores elementos, se visualizó la versión digital simplificada del **Inventario de Áreas de Valor Ambiental (AVA)**, consultada en el Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México de esta Procuraduría, de lo que se desprende que el **33.19% equivalente a 876.71 m²** del predio, se localiza dentro de la poligonal del AVA denominada Bosque Urbano "Bosque -----



de Chapultepec", decretada en la Gaceta Oficial de fecha 02 de diciembre de 2003, tal como se observa en las siguiente imagen: -----



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

Visto lo anterior, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta de lo siguiente: -----

"(...)

6. 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, (1997), vigente, al cual se sobrepone la poligonal del sitio motivo del presente dictamen, le aplican dos zonificaciones el 40.52% equivalente a 1,067.59 m² se encuentra en AV (Área Verde), en donde conforme al Programa Parcial "(...) los proyectos no deberán invadir con construcción zonas expropiadas o con declaratorias (...)" y el 59.58% equivalente a 1,573.76 m² se encuentra en H (Habitacional, 3 niveles o máximo de 9 m altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda cada 1000 m²). Se identificó que 9.72 m² del desplante de la construcción se encuentran dentro de la zonificación de Área Verde. -----

(...)

13. Del análisis de la imagen ortomosaico con la zonificación de Área Verde aplicable de acuerdo al PPDU, se identificó que 9.72 m² del desplante de la construcción se encuentra dentro de la zonificación de Área Verde. El proyecto debe contar con plano de delimitación de la zonificación de Área Verde y del Área de Valor Ambiental, así como censo del arbolado que se localizaba al interior del predio de interés. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2003-SOT-603

(...)

15. Del análisis multitemporal realizado a partir de la imagen de fecha 29 de marzo de 2019, se identificaron las condiciones preexistentes a las actividades de obra del predio denunciado. se constató, la preexistencia de una superficie de copa arbórea total de 611.64 m², distribuida la mayor parte en la colindancia suroriente, de la cual 558.92 m² se localizan dentro del área de barranca, en la superficie restante se desplantaban cuerpos constructivos preexistentes distribuidos en una superficie total de 817 m², así como un muro de contención y área de jardín con kiosco localizados en el extremo suroriente del predio. En la imagen ortomosaico obtenida del sobrevuelo de fecha 10 de julio de 2025, se desprende que se demolió la totalidad del inmueble preexistente, se retiró parcialmente la cubierta arbórea por las actividades de excavación y desplante de un cuerpo constructivo, dejando un remanente de copa arbórea de 252.9 equivalente al 41.35%, es decir, se afectó un total de 358.74 m² (58.65%), de esta afectación 143.58 m², se localizaban dentro de la Barranca con categoría de AVA, que se identificó en la imagen 2019, como superficie con cubierta arbórea, se conservó el muro de contención y el área de jardín con kiosco ubicados en el extremo suroriente del predio. Por lo tanto el derribo de arbolado dentro de la barranca, incumple normatividad. (...) [Sic]. -----

A mayor abundamiento, es importante señalar que por lo que hace la legislación local, el artículo 4 fracción LXII de la Ley Ambiental, en concordancia con el artículo 51 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas para la Ciudad de México, define, entre otras, a las Áreas de Valor Ambiental, como las zonas que por sus características ecológicas proveen servicios ambientales necesarios para el mantenimiento de la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México y cuyas poligonales están determinadas por el Programa General de Ordenamiento Ecológico. -----

Aunado a lo anterior, el nuevo Programa de Manejo del Área de Valor Ambiental con categoría de Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 21 de agosto de 2024, menciona que las Áreas de Valor Ambiental son todos los bosques urbanos, barrancas y cuerpos de agua dentro del territorio y bajo las competencias de la Ciudad de México, que han sido decretados con tales categorías, 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; derivado de lo cual, por sus características físicas, biológicas y paisajísticas, el Bosque de Chapultepec, en sus diferentes secciones, presta importantes servicios ambientales, entre los que se destacan: favorecer la recarga de los mantos acuíferos, ayuda a regular el clima, es hábitat para la fauna silvestre, produce oxígeno, retiene partículas suspendidas en el aire, proporciona espacios para descanso y sano esparcimiento, además de ser una fuente inagotable de inspiración al contemplar su belleza natural y cultural. -----

En conclusión, y de todo lo vertido en los párrafos anteriores, se desprende que derivado de los trabajos de obra que se ejecutan al interior del inmueble en comento, en primer lugar se identificó que 9.72 m² del desplante de la construcción se encuentra dentro de la zonificación de Área Verde; y en segundo lugar, pero no menos importante, se constató la afectación de un total de 358.74 m² de cubierta arbórea

31



que se localizaba dentro de la Barranca con categoría de AVA, todo lo anterior, sin contar con los permisos correspondientes. -----

En consecuencia, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar el procedimiento administrativo correspondiente de reposición de sellos, hacer efectivo el estado de clausura impuesto y la presentación de denuncia penal correspondiente por el quebrantamiento de sellos, instrumentar nueva visita de inspección al predio de referencia, realizar la evaluación y dictaminación del daño ambiental respecto del predio objeto de denuncia, toda vez que derivado de los trabajos de ampliación y modificación, se realizó derribo de diversos individuos arbóreos y la remoción de cubierta vegetal en Área Verde y Área de Valor Ambiental, a efecto de solicitar al responsable, el estudio de daño ambiental correspondiente y llevar a cabo la restauración del área afectada (Área de Valor Ambiental denominada Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec"), y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al Sistema de Atención de Denuncias e Investigación de Oficio (SASD), el cual es el sistema en el que consta la base de datos de los procedimientos que han sido tramitados ante esta Procuraduría, respecto del presente asunto se identificaron los expedientes **PAOT-2023-3475-SOT-988** así como **PAOT-2024-2823-SOT-853**, derivado de la presentación de dos denuncias ciudadanas, cuyos hechos coinciden con los del presente expediente y se relaciona con el inmueble de referencia, los cuales fueron concluidos, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, mediante Resoluciones Administrativas de fechas 28 de noviembre de 2023 y 18 de julio de 2024. -----
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, y Plan Barrancas perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la doble zonificación **Área Verde** y **H/3/55/C** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad C: una vivienda cada 1000 m² de terreno). -----

Adicionalmente, cabe señalar que el **143.58 m² de su superficie, se ubica dentro de la poligonal con categoría de Área de Valor Ambiental denominada Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec"**, decretada mediante la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 02 de diciembre de 2003. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2003-SOT-603

3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se da cuenta que en el inmueble de mérito se llevan a cabo trabajos de obra consistentes en ampliación y modificación, derivados de los cuales **se llevó a cabo la remoción de cubierta vegetal e individuos arbóreos tanto en Área Verde como en Área de Valor Ambiental, sin contar con lona con datos de la obra, y no obstante que cuenta con sellos de Clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo.**
4. De las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se constató que los trabajos de obra (ampliación y modificación) que se realizan al interior del inmueble en comento, **no cuentan con documentales que amparen la legalidad de los mismos**, se identificaron sellos de Clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, **considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del inmueble de mérito, negar su autorización hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio**, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, y Plan Barrancas perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, **mantener el estado de clausura, así también presentar la denuncia penal correspondiente por el quebrantamiento de sellos establecida en el artículo 286 del Código Penal de la Ciudad de México, toda vez que los trabajos de obra continúan aun con los sellos de clausura; y enviar copia certificada del acta levantada durante la visita así como de la Resolución Administrativa emitida al efecto.** -----
6. Se identificó que el proyecto incumple el área libre, ya que el desplante excede en 2.617% equivalente a 198.677 m²; así como que 9.72 m² del desplante de la construcción **se encuentran dentro de la zonificación de Área Verde**, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el momento procesal oportuno, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación; uso de suelo, número de niveles, porcentaje de área libre, densidad e intensidad de construcción), **e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables al inmueble**; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
7. De las constancias que obran en el expediente en que se actúa, **se constató la afectación de un total de 358.74 m² de cubierta arbórea que se localizaba dentro de la Barranca con categoría de AVA**, sin contar con los permisos correspondientes; corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar la evaluación y dictaminación del daño ambiental respecto del predio objeto de denuncia, toda vez que **se realizó derribo de diversos individuos arbóreos y la remoción de cubierta vegetal en Área de Valor Ambiental**, a efecto de solicitar al responsable, el estudio de daño ambiental correspondiente y llevar a cabo la **restauración del área afectada (Área de Valor Ambiental denominada Bosque Urbano "Bosque de Chapultepec")**, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



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

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

----- **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 a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos, ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambos 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 Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----