



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5949-SOT-1495

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 JUL 2024**

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-2022-5949-SOT-1495, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de octubre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (afectación de área verde), esto en el predio ubicado en Calle Enrique Cabrera sin número, entre las Calles Lomas de Plateros y Doctor Francisco P. Miranda, Colonia Lomas de Plateros, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022. -----

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia ambiental (afectación de área verde), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 6o del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5949-SOT-1495

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (afectación de área verde) como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 13 de enero de 2000, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (afectación de área verde).

De acuerdo con el artículo 87 fracciones I, II, III, IV y V de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, son consideradas áreas verdes los parques, jardines, plazas jardinadas, arboladas, jardinerías, zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública; así como área o estructura con cualquier cubierta vegetal o tecnología ecológica instalada en azoteas de edificaciones, alamedas y arboledas. -----

En este sentido, corresponde a las Alcaldías la construcción, rehabilitación, administración, preservación, protección, restauración, forestación, reforestación, fomento y vigilancia de las áreas verdes establecidas en las fracciones I a la V del párrafo anterior. -----

Asimismo, el artículo 90 de la Ley referida dispone que en caso de dañar un área verde, el responsable deberá reparar los daños causados, restaurando el área afectada, llevando a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta. Las alternativas referidas deberán ser consideradas por las autoridades competentes en el orden en que se enuncian. La reparación de los daños causados a las áreas verdes podrá ordenarse por las autoridades competentes, como medida correctiva o sanción. Excepcionalmente, en caso de que el daño realizado sea irreparable en términos de las fracciones I y II del presente artículo, el responsable deberá pagar una compensación económica que deberá destinarse al fondo ambiental público, a efecto de aplicarse a restauración o compensación de áreas -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5949-SOT-1495

afectadas. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de las medidas correctivas o sanciones adicionales que sean procedentes por infracciones a lo dispuesto en dicha Ley. -----

Por su parte, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----

En relación con lo anterior, el artículo 3 fracción XXV de dicha Ley dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **E/2/60** (Equipamiento Público y Privado, 2 niveles máximo de altura, 60% de área libre mínima). -----

Durante el primero reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por malla ciclónica y muro de mampostería. Al interior, sobre un área verde existen juegos infantiles, pista de trotar, advirtiéndose la remodelación de una pista de trotar, sobre Avenidas Plateros donde se observa el acceso principal en donde se advierten trabajos de remodelación en las instalaciones del deportivo. Posteriormente, durante otro reconocimiento de hechos se realizó un recorrido en el predio referido, advirtiéndose áreas verdes con varios individuos arbóreos y vegetación, sin constatar afectación a las mismas. -----

Ahora bien, a mayor abundamiento, de las constancias que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determino lo siguiente: -----

1. *De la ortoimagen generada a partir del procesamiento de las imágenes obtenidas del sobrevuelo dron realizado durante el reconocimiento de hechos de fecha 15 de diciembre de 2023, en el predio de interés se identificaron: -----*

1.1. **14 Construcciones:** las cuales en conjunto suman un desplante de 3,963.20 m². -----

1.2. **21 Canchas y pisos:** 10 canchas para deportes como futbol, futbol rápido, basquetbol, voleibol y frontón, de estas, 2 son de pasto sintético y el resto son de concreto, además de 2



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5949-SOT-1495

estacionamientos, 8 pisos de concreto y adoquín y un área de juegos, las cuales ocupan una superficie ocupada de 11,772.79 m². -----

1.3. **24 Andadores, escaleras y rampas:** 14 andadores, una trotapista, 4 escaleras y 5 rampas, las cuales en conjunto suman una superficie ocupada de 8,046.51 m². -----

2. Del análisis de la imagen satelital disponible para consulta de febrero de 2021, obtenida del programa Google Earth Pro, respecto de la ortoimagen generada a partir del procesamiento de las imágenes obtenidas del sobrevuelo dron realizado durante el reconocimiento de hechos de fecha 15 de diciembre de 2023, se identificaron trabajos de mantenimiento, en las canchas de basquetbol, voleibol y frontón, así como de la trotapista, adicionalmente, en la cancha de futbol se cambió el pasto natural por pasto sintético y en los accesos del parque, el ubicado sobre calle Av. Lomas de Plateros se instaló una cubierta, mientras que en el acceso ubicado sobre la calle Francisco del P. Miranda se realizó una construcción y se instalaron 2 cubiertas. -----
3. Le aplica la zonificación **E 2/60 (Equipamiento, 2 niveles máximos de construcción, 60% de área libre mínima)**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 10 de mayo de 2011. -----
4. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI "CiudadMX", se desprende que el predio objeto del presente dictamen cuenta con una superficie de 41,215 m², por lo que con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1, se permiten **16,486 m² de desplante y 24,729 m² mínimo de área libre**, conforme la zonificación aplicable establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente. -----
5. Al predio de interés le aplica la Norma General de Ordenación **Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo**, por lo que de los 24,729 m² mínimo de área libre permitidos por la zonificación, el 30% correspondiente a 7,418.70 m² podrá estar pavimentado con materiales permeables cuando se utilice como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos, mientras que los 17,310.30 m² restantes deberán utilizarse como área jardinada. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5949-SOT-1495

6. La 14 construcción desplanta en el predio suman un desplante de $3,963.15 \text{ m}^2$, por lo que se encuentra dentro de lo permitido por la zonificación aplicable, correspondiente a $16,486 \text{ m}^2$. -
7. El área libre existente en el predio corresponde a $37,251.85 \text{ m}^2$, de los cuales $17,432.55 \text{ m}^2$ corresponden a área libre jardinada, mientras que los $19,819.30 \text{ m}^2$ restante corresponden a área libre pavimentada, de la cual $5,593.51 \text{ m}^2$ es área libre permeable, mientras que $14,225.79 \text{ m}^2$ corresponde a área libre no permeable. -----
8. El predio de interés cumple con el mínimo de área libre jardinada permitido, ya que debe de contar con $17,310.30 \text{ m}^2$ de área libre jardinada y en el predio existen a la fecha del reconocimiento de hechos cuenta con $17,432.55 \text{ m}^2$. -----

De lo anterior se advierte que durante los reconocimientos de hechos realizados no se constató afectación de áreas verdes; no obstante se constataron trabajos de mantenimiento sobre diversas áreas del deportivo y del análisis multitemporal se advirtió el cambio de pasto natural por pasto sintético en la cancha de futbol, lo cual se adecua al porcentaje mínimo requerido de área libre conforme a la zonificación aplicable del predio (E/2/6o), y el porcentaje mínimo de área libre ajardinada. H

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si los trabajos de remodelación ejecutados en el predio investigado se encuentran a su cargo, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado. ----- V

No obstante, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México informó mediante oficio SAF/DGPI/DEIETI/1638/2024 que el predio investigado se encuentra sujeto al régimen del dominio público de la Ciudad de México, como un bien de uso común, informando que el Órgano Político Administrativo en Álvaro Obregón se encarga de la administración del mismo así como su mantenimiento. -----

En conclusión, se llevaron a cabo trabajos de remodelación en el predio investigado, sin constatar alguna afectación del área verde existente en su interior, no obstante, se realizó el cambio de pasto natural por pasto sintético de la cancha de futbol, adecuándose al porcentaje de área libre mínima requerida ($24,729 \text{ m}^2$) por la zonificación aplicable (E/2/6o) y al porcentaje de área libre ajardinada ($17,310.30 \text{ m}^2$) conforme a la Norma General de Ordenación Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo. ----- g



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5949-SOT-1495

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si los trabajos de mantenimiento fueron ejecutados Órgano Político Administrativo; así como proteger, restaurar y vigilar las áreas verdes ubicadas dentro del predio denunciado por ser la encargada de la administración y mantenimiento del mismo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México. -----

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Enrique Cabrera sin número, entre las Calles Lomas de Plateros y Doctor Francisco P. Miranda, Colonia Lomas de Plateros, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, le corresponde la zonificación **E/2/60** (Equipamiento Público y Privado, 2 niveles máximo de altura, 60% de área libre mínima). -----
2. Durante el primero reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por malla ciclónica y muro de mampostería. Al interior, sobre un área verde existen juegos infantiles, pista de trotar, advirtiéndose la remodelación de una pista de trotar, sobre Avenidas Plateros donde se observa el acceso principal en donde se advierten trabajos de remodelación en las instalaciones del deportivo. Posteriormente, durante otro reconocimiento de hechos se realizó un recorrido en el predio referido, advirtiéndose áreas verdes con varios individuos arbóreos y vegetación, sin constatar afectación a las mismas. -----
3. Se llevaron a cabo trabajos de remodelación en el predio investigado, sin constatar alguna afectación del área verde existente en su interior, no obstante, se realizó el cambio de pasto natural por pasto sintético de la cancha de fútbol, adecuándose al porcentaje de área libre mínima requerida (24,729 m²) por la zonificación aplicable (E/2/60) y al porcentaje de área libre

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 6 de 7



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5949-SOT-1495

ajardinada (17,310.30 m²) conforme a la Norma General de Ordenación Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo. -----

4. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si los trabajos de mantenimiento fueron ejecutados Órgano Político Administrativo; así como proteger, restaurar y vigilar las áreas verdes ubicadas dentro del predio denunciado por ser la encargada de la administración y mantenimiento del mismo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México. -----

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 la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/JLR

