



Expediente: PAOT-2019-574-SOT-230

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 MAY 2019.

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-574-SOT-230, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de febrero de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: falta de área libre) y ambiental (derribo de arbolado) en Calle Esteros número 46, Colonia Pilares las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de marzo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, V, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación: falta de área libre) y ambiental (derribo de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente.

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

#### 1.- Desarrollo Urbano (zonificación: falta de área libre) y construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Esteros número 46, Colonia Pilares las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, donde se desplanta un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 3 niveles de altura, desde la vía pública se observó un área libre en la parte frontal del predio, asimismo se apreció el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-6957-2018.

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del predio).



Expediente: PAOT-2019-574-SOT-230

Adicionalmente, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente le corresponde la Norma de Ordenación por Colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes, que establece que las construcciones deberán contemplar área jardinada al frente de 5 metros y de 3 metros al fondo.

En razón de lo anterior, y de conformidad con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", en relación con la superficie del predio de 1,138 m<sup>2</sup>, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 6569-2017, se obtiene lo siguiente:

| Superficie del predio | Superficie de desplante   | Área libre  | Superficie máxima de construcción  | Número de viviendas factibles  |
|-----------------------|---|---|--|--|
| 1,138 m <sup>2</sup>  | (superficie total del terreno por 0.50) 569 m <sup>2</sup> equivalente al 50% | (superficie total del terreno por 0.50) 569 m <sup>2</sup> equivalente al 50% | (superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 1,707 m <sup>2</sup> | (superficie total del terreno entre 200 m <sup>2</sup> = 5.69) <b>6 viviendas en 3 niveles de altura</b> |

Ahora bien, una persona que se ostentó como propietario del predio ofreció como medio de prueba copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-6957-2018, con vigencia del 28 de agosto de 2018 al 28 de agosto de 2021, para la construcción de 6 viviendas en 3 niveles, con superficie total de construcción de 2,463.89 m<sup>2</sup>, de los cuales 879.43 m<sup>2</sup> corresponden a semisótano (no cuantificable), área libre de 610.75 m<sup>2</sup>, equivalente al 53.63% de la superficie del predio (1,138 m<sup>2</sup>), lo cual se traduce en lo siguiente:

| Superficie del terreno | Superficie de desplante                        | Área libre                                     | Superficie total de construcción | Superficie cuantificable y no cuantificable   | Niveles y número de viviendas |
|------------------------|--|--|----------------------------------|---|-------------------------------|
| 1,138 m <sup>2</sup>   | 528.08 m <sup>2</sup><br>Equivalente al 46.37% | 610.75 m <sup>2</sup><br>equivalente al 53.63% | 2,463.89 m <sup>2</sup>          | Cuantificable 1,584.46 m <sup>2</sup> y no cuantificable 879.43 m <sup>2</sup> (semisótano) | 3 niveles, 6 viviendas        |

Adicionalmente, del análisis realizado al plano arquitectónico identificado con la clave AR-02, se identificó la existencia de un área jardinada al frente de 5.88 metros y al fondo de 7.89 metros, dando cumplimiento a la Norma de Ordenación por Colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes.

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1.

Así las cosas, el proyecto constructivo que se lleva a cabo en Calle Esteros número 46, Colonia Pilares las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-3100-2017 para una obra nueva consistente en 6 viviendas en 3 niveles, con superficie total de construcción de 2,463.89 m<sup>2</sup>, de los cuales 879.43 m<sup>2</sup> corresponden a semisótano (no cuantificable), área libre de 610.75 m<sup>2</sup>, equivalente al 53.63% de la superficie del predio (1,138 m<sup>2</sup>) y cuenta con área jardinada al frente de 5.88 metros y al fondo de 7.89 metros, es acorde a las densidades e intensidades determinadas por la zonificación H/3/50/MB y a la Norma por Colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes.



**Expediente: PAOT-2019-574-SOT-230**

## 2.- Ambiental (derribo de arbolado)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Esteros número 46, Colonia Pilares las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, se constataron 2 árboles al exterior del predio de la especie fresno y liquidámbar con aparente buen estado fitosanitario, sin apreciar el derribo de arbolado o indicios del mismo. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del predio objeto de investigación ofreció como medio de prueba diversas documentales, entre otras, del oficio DAO/DGSU/DPCMA/A/4155/2018 que contiene la autorización folio 062017-145652 para el derribo de 2 árboles de las especies palma washingtonia y pirul y poda de 2 árboles de la especie fresno y jacaranda, debiendo realizar una restitución física consistente en 1,000 clavo verde, 1,000 lavandas, 500 santolina y 500 cineraria marítima. -----

No obstante, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-2697-2019 solicitó a la Dirección General de Sustentabilidad y Cambio Climático de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente. -----

Así las cosas, para el predio objeto de investigación se cuenta con autorización folio 062017-145652 para el derribo de 2 árboles de las especies palma washingtonia y pirul y poda de 2 árboles de la especie fresno y jacaranda, teniendo como medio de restitución física 1,000 clavo verde, 1,000 lavandas, 500 santolina y 500 cineraria marítima, dando cumplimiento a lo asentado en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Esteros número 46, Colonia Pilares las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, donde se desplanta un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 3 niveles de altura, desde la vía pública se observó un área libre en la parte frontal del predio, asimismo se apreció el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-6957-2018. -----
2. Al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del predio). Asimismo, le corresponde la Norma de Ordenación por Colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes, que establece que las construcciones deberán contemplar área jardinada al frente de 5 metros y de 3 metros al fondo. -----
3. Para los trabajos de construcción se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-3100-2017 para una obra nueva consistente en 6 viviendas en 3 niveles, con superficie total de construcción de 2,463.89 m<sup>2</sup>, de los cuales 879.43 m<sup>2</sup> corresponden a semisótano (no cuantificable), área libre de 610.75 m<sup>2</sup>, equivalente al 53.63% de la superficie del predio (1,138 m<sup>2</sup>) y cuenta con área jardinada al frente de 5.88 metros y al fondo de 7.89 metros, lo que es acorde a las



**Expediente: PAOT-2019-574-SOT-230**

densidades e intensidades determinadas por la zonificación H/3/50/MB y a la Norma de Ordenación por Colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes aplicables al presente caso, además cumple con el área libre mínima. -----

4. Se cuenta con Autorización para el derribo de 2 árboles por parte de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Álvaro Obregón, llevando a cabo la restitución correspondiente consistente en 1,000 clavo verde, 1,000 lavandas, 500 santolina y 500 cineraria marítima, dando cumplimiento a lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. -----
5. Esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-2697-2019 solicitó a la Dirección General de Sustentabilidad y Cambio Climático de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente. -----

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

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

**RESUELVE** -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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

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

JELN/MVS/RMGG/EMVL