



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 ENE 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3656-SOT-1495 y acumulado PAOT-2018-2030-SOT-861, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de noviembre de 2017 y 28 de mayo de 2018, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de árboles), por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Privada Margaritas números 23 y 24 o Cerrada de Margaritas 15 (antes 312 lote 23 y 24), Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 14 de noviembre de 2017 y 8 de junio de 2018.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 90 de su Reglamento.-----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con los escritos de denuncia presentada en fecha 27 de abril y 08 de noviembre de 2017, los hechos se realizan en calle Cerrada Privada Margaritas números 23 y 24 Cerrada de Margaritas 15 (antes 312 lote 23 y 24), Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

No obstante, de las constancias que obran en el expediente, se cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0809-2016, de fecha 11 de marzo de 2016, para el predio Cerrada de Margaritas número 15, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, el cual es resultado de la fusión de los predios ubicados en Calle Cerrada de Margaritas número 15 y 24. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Cerrada de Margaritas número 15, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón.** -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de árboles). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de fusión de predios, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nuevo), fusión de predios y ambiental (derribo de árboles) como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y La Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.-----

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

1.- Fusión de predios

En cuanto a la fusión de predios, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento. -----

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión. -

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Delegación. -----

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado, se encuentra conformado por 2 predios de los cuales cuentan con las siguientes superficies: -----

Predios	Superficie del predio (m ²)
Cerrada de Margaritas número 15, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón (054 337 23)	1,029.00
Cerrada de Margaritas número 24, Colonia Florida, Alcaldía	758.00



EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861

Álvaro Obregón
(054_337_63)

Por lo anterior, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, expidió licencia número AO/F/23/2015, de fecha 15 de diciembre de 2015, para la fusión de los predios ubicados en Calle Cerrada de Margaritas número 15 y 24, resultando un predio con una superficie de terreno de 1,787.00 m², de la cual posteriormente se obtuvo la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0809-2016, de 11 de marzo de 2016, que le asigna el domicilio de Cerrada de Margaritas número 15, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, tal y como se muestra en el siguiente recuadro:-----

Predios	
Cerrada de Margaritas número 15, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón	Licencia de Fusión de predios número AO/F/23/2015 superficie total:1,787.00 m ²
Cerrada de Margaritas número 24, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón	
Resultado: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0809-2016, para Cerrada de Margaritas número 15	

2. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 55% de área libre**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de 5 cuerpos constructivos de 3, 2 y 1 nivel; asimismo, se realizó la medición en uno de los cuerpos constructivos de 3 niveles, de la cual se obtuvo una altura de 9.43 metros, la cual se tomó desde el nivel de banqueta a la losa del último nivel con un distanciómetro marca Leica y un flexómetro, asimismo se realizó la medida de la restricciones con un distanciómetro marca Leica del cual se obtuvo una restricción posterior de 3.5 metros y una restricción hacia la colindancia lateral de 3.5 metros; es de señalar, que el predio objeto de investigación cuenta con dos frentes sobre calle Cerrada de Margaritas y Privada de Margaritas; así también en uno de los reconocimientos se observaron restos de sellos. -----

De las documentales que obran en el expediente, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **43764-151ONLU16**, de fecha de expedición 30 de junio de 2016, en el que se certifica que le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 55% de área libre**, en una superficie total del predio de 1,787.00 m², superficie máxima de construcción 2,412.45 m² y 6 viviendas máximo. -----

Por otro lado, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida", establece restricciones a la construcción de los predios con zonificación Habitación Unifamiliar, que refiere que todos los predios que comprenden la



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

colonia, excepto los que mantienen frente a las avenidas que limitan la misma, el uso será la habitacional exclusivamente, ningún otro uso podrá ser permitido y deberán cumplir con lo siguiente: -----

Uso	Habitacional Unifamiliar
Altura máxima s.n.b.	9.00 metros a la última techumbre habitable
Área Libre mínima	55% de la superficie total del terreno
Árboles Mínimos	Deberán sembrar uno por cada 50.00 m ² del área libre, de 4.00 metros de altura y 10 cm de diámetro, recomendando las siguientes especies, Laurel de la India, cedro, blanco, trueno, acacia, álamo, fresno, ciprés, ficus, chopo.
Restricción en colindancia posterior	3.00 metros en todo el fondo del predio
Estacionamiento mínimo	1 cajón adicional por vivienda a lo señalado en el Reglamento de Construcción

Así también, señala que todas las restricciones serán cuantificables para el porcentaje de área libre señalada en cada caso; asimismo establece que los predios de **1001.00 m² a 3000.00 m²**, el uso será unifamiliar y podrá redensificar máximo a una vivienda por cada 300 m², debe de cumplir con las normas generales y deberán una restricción mínima de 3.00 metros en las colindancias laterales. -----

Al respecto, personal adscrito a esta subprocuraduría, a efecto de ubicar el frente y los laterales del predio, realizó la consulta de la vista aérea del predio mediante el programa Google Earth, así como de la Constancia de Alineamiento y Número oficial folio 0809-2016, y se obtuvo la siguiente imagen (Ver imagen 1). -----



Imagen 1. Vista aérea del predio objeto de investigación.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

Ahora bien, se procede a hacer el análisis del proyecto que se ejecuta, a efecto de constatar si se adecua a la zonificación y la normatividad aplicable al predio denunciado: -----

Por cuanto hace al área libre, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se pudo advertir que cuenta con área libre, sin poder realizar la medición de la misma, ya que se encontraba material en el lugar. -----

Por cuanto hace al número de viviendas, de acuerdo a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida", el predio objeto de denuncia cuenta con una superficie de 1,787.00 m², por lo que puede optar por una vivienda a cada 300 m², por lo que se le permite la construcción de 6 viviendas. Asimismo, durante los reconocimientos de hechos, se pudo realizar la medición de las restricciones de las cuales hasta ese momento contaba con 3.5 metros de colindancia posterior y lateral, asimismo durante las diligencias no se observó construcción alguna sobre las mismas. -----

Por cuanto hace al número de árboles, en uno de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un censo de arbolado en él se constataron 33 árboles en pie al interior, por lo que al momento cumple con el requisito de contar con árboles a cada 50.00 m² de la superficie de área libre, que como mínimo debe de tener 20 árboles. -----

Es importante señalar que respecto de los sellos constatados, se solicitó a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de la Instituto de Verificación de Administrativa de la Ciudad de México, informar si contaba con procedimiento de verificación para el predio objeto de investigación, así como el estado en el que se encuentra y en caso de haber emitido resolución administrativa enviar copia de la misma, así también la razón que motivo la suspensión ordenada, si aún prevalece dicha medida, de ser el caso ordenar la reposición de sellos. -----

Al respecto, la Dirección de lo Consultivo y Enlace Institucional adscrita a la Coordinación Jurídica y de Servicios Legales del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que cuenta con el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/440/2018; en el cual se emitió la resolución administrativa en fecha 02 de mayo de 2018, se concluyó no imponer sanción alguna por cuanto hace al número de niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, toda vez que se presentó un dictamen de fecha 10 de abril de 2018, realizado por un D.R.O, en el que se determinó lo siguiente: "(...) se llevó a cabo la medición de dicho inmueble y cotejando planos arquitectónicos, cumpliendo con los metros cuadrados de construcción y teniendo sobre nivel de banquetta una altura de 8.40 metros a techumbre habitable (...)". -----

Es de señalar, que por cuanto hace a la altura, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida", establece que lo mismo altura se toma sobre el nivel de banquetta hasta la última techumbre habitable, lo cual debe cumplir con 9.00 metros. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica número PAOT-2019-33-DEDPOT-18, de fecha 14 de enero de 2019, en término en términos del artículo 15BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861

"(...)

- La zonificación que le aplica es **Habitacional Unifamiliar, 9.00 metros de altura máxima, 55% de área libre**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, dicha altura se tomará sobre nivel de banqueta a la última techumbre habitable, asimismo deberá contar con restricciones posteriores y laterales de 3.00 metros.
- El proyecto ejecutado en uno de los cuerpos constructivos denominado "Casa 2" rebasa con 0.43 metros la altura permitida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al momento cuenta con una restricción lateral de 3.05 metros.

(...)"

Por lo que se concluye que uno de los inmuebles objeto de investigación, rebasa en 43 centímetros la altura establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida", asimismo hasta el momento cuenta con restricciones posteriores y las colindancias laterales, asimismo cuenta con la cantidad de árboles requeridos por el área libre de acuerdo a dicho Programa. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México en coordinación con la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento la Opinión Técnica PAOT-2019-33-DEDPOT-18, de fecha 14 de enero de 2019, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría y determinar lo que conforme a derecho corresponde, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.-----

3. En materia de construcción (obra nueva)

En un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron trabajos de construcción de hasta el momento 5 cuerpos constructivos, 3 en proceso de obra negra y 2 en etapa de acabados, sobre los tapiales se encuentra exhibido el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB 1933-2017. -----

Al respecto, de las pruebas aportadas por el propietario del predio y la entonces Dirección General de Obra y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se desprenden los siguientes documentos: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" AOB 1933-2017, para la construcción de un inmueble de 5 viviendas en 3 niveles, en una superficie del predio de 1,787.00 m², superficie de desplante de 804.07 m², superficie total por construir 2,318.59 m² y área libre de 982.93 m² (55.01 %), con vigencia del 25 de abril de 2017 al 25 de abril de 2020. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

- Licencia de Fusión de predios folio 4836-2015, en la que se fusionaron los predios Cerrada de Margaritas número 23 y 24 de la Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, obteniendo como número oficial el 15 de Cerrada de Margaritas con una superficie de 1,787.00 m². -----
- Memoria Descriptiva arquitectónica y Planos del Proyecto Arquitectónico. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0809-2016, de fecha de expedición de 11 de marzo de 2016. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 43764-151ONLU16, de fecha 30 de junio de 2016. -----

Al respecto, se realizó de la documentación, planos arquitectónicos y de lo constatado durante los reconocimientos de hechos, se realizó la siguiente tabla comparativa: -----

	PPDU Florida-AO Publicado en la GOCDMX 15 DE ENERO DE 1993	CUZUS 2016	RMC DGODU-AO	MEMORIA DESCRIPTIVA Y PLANOS DEL PROYECTO	RH 09-06-16
Zonificación	Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 55% mínimo de área libre	Folio 43764-151ONLU16 30 de junio de 2016 determina que le aplica la zonificación: HABITACIONAL UNIFAMILIAR, 9.00 m de Altura, 55% de área libre	Folio AOB-1933-2017 HABITACIONAL UNIFAMILIAR, 9.00 m de Altura, 55% de área libre	HABITACIONAL UNIFAMILIAR, 9.00 m de Altura, 55% de área libre	Se observó que en el predio denunciado se desplantaron 5 cuerpos constructivos de 3 niveles.
Superficie del predio	1,675.00m ² (SIG-SEDUVI)	1,787.00 m ²	1787.00 m ²		-----
Niveles/altura	3 niveles (9 metros)	9 metros	3 niveles	3 niveles	9.43
Viviendas	6	6	5	5	5
Área libre	55%	55%	982.93 m ² (55.01%)	982.93 m ² (55.01%)	-----
Superficie total por construir	2,261.25 m ²	2,412.45m ²	2318.59 m ²	2,318.59m ² s.n.b.	-----

Asimismo, del análisis de la documentación y de los planos arquitectónicos se tiene que el proyecto se adecua a la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Florida", sin embargo el predio cuenta con una altura de 9.43 metros en uno de los cuerpos constructivos, la cual es diferente a los 8.82 metros establecidos en el proyecto. -----

Por cuanto hace al cálculo de cajones de estacionamiento, de conformidad con las Normas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, establece que para el predio denunciado, al encontrarse en el supuesto de estar destinado a un uso Habitacional Plurifamiliar (sin elevador) y la superficie de la viviendas son mayores a 250 m², le corresponden 3 cajones de estacionamiento por vivienda; para el caso que nos ocupa al tener un proyecto que contempla la construcción de 5 viviendas y las superficies de cada una de ellas de 443.68 m² a 504.60 m², por lo que le corresponden 15 cajones de estacionamiento y al aplicar lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida", sobre un cajón adicional por



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

cada vivienda, se obtiene un total de **20 cajones** de estacionamiento para el proyecto que se ejecuta en el predio objeto de investigación. -----

De acuerdo al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en el artículo 66 establece que si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la manifestación de construcción registrada o a la licencia de construcción especial o a las modificaciones al proyecto registrado o autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a dicho Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Administración no autorizará el uso y ocupación de la obra. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo al otorgamiento de autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio número Tipo "B" AOB 1933-2017, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio ubicado en Cerrada de Margaritas número 15, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, determinar lo que conforme a derecho corresponda, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

4. En materia ambiental (derribo de árboles)

Durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se llevó a cabo el censo de árboles que se encuentran ubicados al interior y exterior del predio objeto de investigación, en el que se obtuvo como resultado la cantidad de 61 individuos arbóreos: 33 se encuentran al interior del predio y 28 al exterior de mismo. -----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, emitió opinión técnica número PAOT-2018-973-DEDPOT-554, de fecha 08 de agosto de 2018, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- *En el predio marcado con el número 15 de Cerrada de Margaritas, colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, existen un total de 61 árboles pertenecientes a 15 especies: Acacia (1 individuo), Casuarina (1), Cedro Blanco (2), Eucalipto (10), Ficus (4), Fresno (19), Jaracaranda (1), Laurel de la india (10), Palma abanico (2), Palmera (1), Pino (4), Platano (5) y Tejocote (1), de los cuales 33 árboles se encuentran al interior y 28 al exterior.*
- *Condiciones Generales de árboles:*
- *49 árboles se encuentran vivos (23 de estos se encuentran al interior y 26 al exterior), 2 moribundos (estos se ubican al interior) y 10 se encuentran muertos (8 al interior y 2 al exterior).*
- *25 árboles cuentan con estructura Buena, 24 susceptibles de mejora y 12 Irrecuperables.*



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

- *25 árboles presentan condición general Buena, 18 declinantes incipientes y 18 declinante severo.*
- *45 árboles no presentan ningún tipo de plaga y 16 tienen presencia de plaga en hojas y tronco.*
- *25 árboles requieren que se les realice limpieza de copa, 6 requieren de restauración de copa, 10 tratamientos por la presencia de plaga, 8 trasplantes y 12 derribos.*
- *Todo trabajo de poda, derribo o trasplante deberá contar previamente con la autorización de la Delegación respectiva e ir acompañado por un dictamen técnico elaborado por personal debidamente capacitado y acreditado bajo el procedimiento que la Secretaría del Medio Ambiente establezca y bajo los procedimientos técnicos que se describen en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015 aplicable.*

(...)"

Por su parte, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/013167/2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, informó que el predio objeto de investigación cuenta con lo siguiente: -----

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 04106/2017, de fecha 20 de febrero de 2017, para la realización del proyecto denominado "Cerrada de Margaritas", consistente en la construcción y operación de un conjunto plurifamiliar de 5 casas habitación en 3 niveles. Se localizaron 62 árboles de los cuales 24 árboles se van a derribar y los demás se conservarán. -----
- Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/16339/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, mediante el cual esa Dirección General, autorizó el derribo de 19 individuos arbóreos, el retiro de 4 árboles y el trasplante de 5 árboles. -----
- Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/11670/2018, de fecha 28 de agosto de 2018, a través del cual se tuvo por presentada diversa información relativa al cumplimiento de la restitución por derribo de arbolado solicitado por esa Unidad Administrativa. -----

De lo anterior se concluye que se cuenta con autorización para el derribo de 19 árboles y el retiro de 5 individuos arbóreos, de los cuales se realizó la restitución correspondiente, sin embargo de acuerdo al segundo acuerdo administrativo debe presentar el comprobante de disposición expedido por la Dirección de Manejo y Regulación de Áreas Verdes Urbanas de la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, sin que a la fecha se haya presentado dicha información. -----

Asimismo, en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito, se observó que sobre el frente ubicado en Cerrada de Margaritas se llevó a cabo el retiro de algunos individuos arbóreos ubicados sobre la banqueta, toda vez que se encuentra descubierta la zona advertir en donde se ubicarán los accesos, de conformidad con el plano Arquitectónico. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar inspección y vigilancia respecto a que el derribo, trasplante y retiro de arbolado se haga en apego a los Acuerdos Administrativos SEDEMA/DGRA/DEIA/16339/2017 y SEDEMA/DGRA/DEIA/11670/2018, en caso contrario imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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. El predio ubicado en Cerrada de Margaritas número 15, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, es producto de la fusión de los predios ubicados en Calle Cerrada de Margaritas número 15 y 24, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con la Licencia de Fusión de Predios número AO/F/23/2015, de fecha 15 de diciembre de 2015 y la Constancia de Alineamiento folio 0809-2016, de fecha 11 de marzo de 2016. -----
2. Al predio ubicado en Cerrada de Margaritas número 15, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, y le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 55% de área libre**. -----
3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **43764-151ONLU16**, de fecha de expedición 30 de junio de 2016, en el que se certifica que le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 55% de área libre**, en una superficie total del predio de 1,787.00 m², superficie máxima de construcción 2,412.45 m² y 6 viviendas máximo permitidas. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de 5 cuerpos constructivos de 3, 2 y 1 nivel, en etapa de acabados y obra negra; de los cuales uno cuenta con una altura de 9.43 metros; una restricción posterior de 3.5 metros y una restricción hacia la colindancia lateral de 3.5 metros; sobre los tapiales exhibe el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB 1933-2017. -----
5. Uno de los 5 cuerpos constructivos rebasa en 43 centímetros la altura establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida".-----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México en coordinación con la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría y determinar lo que conforme a derecho corresponde, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

7. Los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" AOB 1933-2017, para la construcción de un inmueble de 5 viviendas en 3 niveles, en una superficie del predio de 1,787.00 m², superficie de desplante de 804.07 m², superficie total por construir 2, 318.59 m² y área libre de 982.93 m² (55.01 %). -----
8. Del análisis de la documentación y de los planos arquitectónicos se tiene que el proyecto se adecua a la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Florida", en cuanto a la superficie máxima de construcción, área libre y restricciones; sin embargo, el inmueble cuenta con una altura de 9.43 metros en uno de los cuerpos constructivos, la cual es diferente a los 8.82 metros establecidos en el proyecto y que permite dicho Programa Parcial. -----
9. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo al otorgamiento de autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio número Tipo "B" AOB 1933-2017, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
10. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio ubicado en Cerrada de Margaritas número 15, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, determinar lo que conforme a derecho corresponda, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----
11. Cuenta con Autorización para el derribo de 19 individuos arbóreos, el retiro de 4 árboles y el trasplante de 5 árboles, así como cumplimiento parcial de la restitución determinada en los Acuerdos Administrativos SEDEMA/DGRA/DEIA/16339/2017 y SEDEMA/DGRA/DEIA/11670/2018. -----
12. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar inspección y vigilancia respecto a que el derribo, trasplante y retiro de arbolado se haga en apego a los Acuerdos Administrativos SEDEMA/DGRA/DEIA/16339/2017 y SEDEMA/DGRA/DEIA/11670/2018, en caso contrario imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3656-SOT-1495 Y
ACUMULADO PAOT-2018-2030-SOT-861**

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

----- **RESUELVE** -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMG/WEB/IHG