



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 MAY 2021

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2021-3491-SOT-777 y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786 y PAOT-2021-3647-SOT-801, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -

ANTECEDENTES

PAOT-2021-3491-SOT-777

Con fecha 18 de julio de 2021, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), ambiental (derribo de arbolado) y construcción (obra nueva y alineamiento) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en calle Camelia número 319 A, colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

PAOT-2021-3518-SOT-786

Con fecha 20 de julio de 2021, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Camelia número 319-A, colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. --

PAOT-2021-3647-SOT-801

Con fecha 19 de julio de 2021, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Camelia número 319-A, colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. --

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos



Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y alineamiento) y ambiental (derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, las Normas Ambientales NADF-001-RNAT-2015 y NADF-006-RNAT-2016 y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4579-2020 expedida el 03 de diciembre de 2020, al predio investigado se le asignó el número oficial 319 de la Avenida Camelia, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón; por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.

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) y construcción (obra nueva y alineamiento)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio con un frente de aproximadamente 45 metros de largo delimitado por una barda con letrero con datos de la obra observando la entrada y salida de personal de obra, sin poder identificar los trabajos realizados; posteriormente, se permitió el ingreso al interior del predio, constatando trabajos de construcción consistentes en el habilitado de acero para muros y columnas para un semisótano. Adicionalmente, del último reconocimiento de hechos se constató que en el frente cuenta con un muro de block y concreto armado, y parte del desplante de la obra ya se encuentra sobre el nivel de banqueta, sin que fuera posible determinar el número de niveles.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 03 de febrero de 2022.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 19 de octubre de 2022.

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/438/2023, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que de la revisión al decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Álvaro Obregón (publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de mayo de 2011), del Aviso por el que se instruye la Reimpresión de dicho Decreto (publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 04 de diciembre de 2013) y del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón (publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018), se identificó que en su Capítulo IV. Ordenamiento Territorial, numeral 4.5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano, señala siguiente:

"(...) 4.5. Programas Parciales de Desarrollo Urbano

(...)

Asimismo, a efecto de atender la congruencia entre los niveles de planeación que inciden en la Delegación, aplican las siguientes disposiciones:

- 1. En cada uno de sus ámbitos espaciales de validez, las regulaciones en texto y en plano de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano "Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlalocapac"; "La Florida"; y "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac", quedan contenidas como partes inseparables del presente Programa Delegacional;*
- 2. El contenido de estos tres Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se incorporan retomando las fuentes de origen conforme a las respectivas publicaciones en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y/o el Diario Oficial de la Federación; disposición por la cual, se mantienen la ortografía y las imprecisiones de los documentos originales en relación a: sus límites, las referencias a artículos que han sido derogados y abrogados en las actualizaciones de los diversos ordenamientos que refieren, sus Normas Complementarias Generales y Particulares y Tablas de Usos del Suelo, incluyendo la indicación de conceptos jurídicos tales como "anulan" el cual deberían interpretarse como "no serán aplicables" (...)".*

Asimismo, informó que el ACUERDO SEGUNDO y las Normas Complementarias del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Florida establecen lo siguiente:



"(...) **SEGUNDO.** El presente acuerdo establece las bases generales para la aplicación de la zonificación secundaria de los predios y edificaciones que se encuentran comprendidos dentro de la zona materia del presente acuerdo; así como determinar las modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo y el tratamiento que deba darse a los usos catalogados como existentes por parte de autoridades y particulares, la tabla de usos del suelo y las normas complementarias para la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) colonia Florida, que a continuación se detallan y que también aparecen en el plano E-1 anexo.

(...)

Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar

En todos los predios que comprenden la 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 m. 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 m. 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 m. en todo el fondo del predio.
Estacionamiento mínimo	1 cajón adicional por vivienda a lo señalado en el Reglamento de Construcción

Todas las restricciones serán cuantificables para el porcentaje de área libre señalada en cada caso.

Los predios menores de 450.00 m², existentes, el uso será unifamiliar.

Los predios mayores de 451.00 m², a 1000 m², se podrán redensificar máximo a una vivienda por cada 300.00 m², cumpliendo con las normas generales.

Los predios de 1001.00 m², a 3000.00 m², además de cumplir con lo anterior y las normas generales deberán respetar una restricción mínima de 3.00 m. en las colindancias laterales (...)"

Derivado de lo anterior, dicha Dirección concluye que conforme al **ACUERDO SEGUNDO** del referido Programa Parcial, se establecen las bases generales para la aplicación de la zonificación y sus Normas Generales, las cuales **no corresponden a las Normas Generales de Ordenación** publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005.

En este sentido, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1993, al predio investigado, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9.0 metros de altura máxima sobre nivel de banqueta, 55% mínimo de área libre; y como se especificó anteriormente, le aplica, la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar".

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-02311-2021 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante legal de la inmobiliaria propietaria del predio de referencia, remitió diversas documentales relacionadas con las actividades que se realizan en el predio, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4579-2020 expedida el 03 de diciembre de 2020, en la que se asignó el número oficial 319 de la Avenida Camelia, y se especifica que el predio no se



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

encuentra en zona histórica, patrimonial ni cuenta con afectación; sin embargo, deberá respetar las restricciones establecidas en el Programa Parcial para la Colonia Florida.

2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RAOB-969-2021, de fecha de expedición 15 de diciembre de 2021 con vigencia al 15 diciembre de 2024, para la construcción de 5 viviendas de 2 niveles de altura con semisótano en un predio con superficie de 1,717.32 m², con superficie de desplante de 696.65 m², superficie de área libre de 1,020.67 m² (equivalente al 59.43%), superficie total por construir de 2,536.38 m², de los cuales 1,445.48 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueta y 1,090.90 m² de superficie de construcción bajo nivel de banqueta.
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14780-151CAHE21 de fecha de expedición 13 de agosto de 2021, en el cual se acredita que al predio le aplica la zonificación HU/9/55 (Habitacional Unifamiliar, 9.00 m de altura máxima y 55% mínimo de área libre); lo cual se traduce en superficie de área libre 944.41 m² (55%), superficie de desplante 772.70 m² (45%) y superficie máxima de construcción de 2,318.11 m², para un predio con superficie de 1,717.12 m².
4. Memoria descriptiva del proyecto y planos arquitectónicos claves 01 "Planta Sótano", 02 "Planta Baja", 03 "Planta Alta", 04 "Planta Azotea", 05 "Corte B – B', A - A'", 06 "Fachada Principal y Fachada Jardín casa 1 y 2", 07 "Fachada Jardín casa 2, 3, 4 y 5" y 08 "Cortes por Fachada", registrados ante la Alcaldía Álvaro Obregón en fecha 15 de diciembre de 2021.

Por cuanto hace al alineamiento esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos, toda vez que el predio investigado cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4579-2020, de fecha 03 de diciembre de 2020 emitida por la Alcaldía Álvaro Obregón en la cual se asientan las dimensiones, trazo y superficie del predio; sin embargo, en dicha documental no se indica alguna restricción o afectación en su frente respecto a la vía pública. Adicionalmente, se analizaron los planos arquitectónicos del proyecto, identificando que la superficie y dimensiones indicadas en estos, coinciden con lo asentado en la referida Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial.

Ahora bien, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14780-151CAHE21 se tiene que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 1,717.12 m², por lo que de conformidad con la zonificación aplicable y la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción Habitacional Unifamiliar", ambas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida", se deberá respetar un 55% de la superficie total del terreno para área libre, lo que equivale a 944.416 m²; por lo tanto, la superficie de desplante equivale al 45% restante, es decir, 772.704 m². En este sentido, la superficie máxima de construcción es el resultado de la suma del desplante por el número de los niveles permitidos por la zonificación aplicable, que en este caso se consideran 3 niveles en 9.0 metros de altura (considerando altura mínima de entepiso de 2.30 metros y máxima de 3 metros por nivel), es decir, 2,318.112 m² de superficie máxima de construcción permitida.

Por otro lado, la Norma referida establece que los predios mayores a 451.00 m² podrán redensificar máximo a una vivienda por cada 300.00 m² de la superficie del predio, por lo que al contar con una superficie de 1,717.32 m²; se permiten 5 viviendas.

Lo anterior es compatible con lo asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14780-151CAHE21 expedido el 13 de agosto de 2021, en el cual se acredita que al predio le aplica la zonificación HU/9/55 (Habitacional Unifamiliar, 9.00 m de altura máxima y 55% mínimo de área libre); lo cual se traduce en una superficie de área libre de 944.41 m² (55%), superficie de desplante de 772.70 m² (45%) y superficie máxima de construcción de 2,318.11 m², para un predio con superficie de 1,717.12 m², como se describe en el siguiente cuadro.



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

Predio		Superficie de predio	Zonificación	Área Libre	Desplante	Sup. Max. Const.	Altura	Vivienda
Av. Camelia 319	Programa Parcial "Colonia Florida"	1,717.12 m ²	HU/9/55	944.416 m ² (55%)	772.704 m ² (45%)	2,318.112 m ²	9 metros equivalente a 3 niveles de altura	5
	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14780-151CAHE21		(Habitacional Unifamiliar, 9.00 m de altura máxima y 55% mínimo de área libre)	944.41 m ² (55%)	772.70 m ² (45%)	2,318.11 m ²	9 metros	---

Por otra parte, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficios AAO/DGODU/0274/2021 y CDMX/AAO/DGODU/1088/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó contar, entre otras documentales, con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RAOB-969-2021 para la construcción de obra nueva de 5 viviendas en 2 niveles de altura con semisótano, en un predio con superficie de 1,717.32 m², superficie de desplante de 696.65 m², superficie de área libre de 1,020.67 m² (equivalente al 59.43%), superficie total por construir de 2,536.38 m², de los cuales 1,445.48 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueta y 1,090.90 m² de superficie de construcción bajo nivel de banqueta; tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15900-151CAHE20 expedido el 29 de enero de 2021, lo cual se traduce en lo siguiente:

	CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO Folio: 15900-151CAHE20	REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B Folio: RAOB-969-2021
SUPERFICIE DEL PREDIO	1,717.32 m ²	1,717.32 m ²
ZONIFICACIÓN	HU/9/55	HU/9/55
DESPLANTE	772.79 m ² (45%)	696.65 m ² (40.57%)
ÁREA LIBRE	944.52 (55%)	1,020.67 m ² (59.43%)
ALTURA / NIVELES	9 metros	2 niveles y semisótano
VIVIENDAS	-	5
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (cuantificable)	2,318.38 m ²	1,831.69 m ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA	-	1,445.48 m ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA (cuantificable)	-	386.21 m ²

No obstante lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficios INVEACDMX/DG/DEVA/1530/2022 e INVEACDMX/DG/DEVA/1570/2022, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 19 de agosto de 2023 personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, **inicio procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano**. Posteriormente, mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/016/2023 la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación de ese Instituto, informó contar con procedimiento administrativo para el predio de interés dentro del expediente INVEACDMX/OV/DU/580/2022, para el cual emitió resolución administrativa de fecha 11 de octubre de 2022, en la que determinó poner fin al procedimiento, toda vez que por el avance de la obra no se contó con elementos que permitieran determinar el incumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano.

Asimismo, mediante oficios AAO/DGG/DVA/3298/2022 y AAO/DGG/005229/2922, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón informó haber ejecutado visita de verificación en materia de construcción, en fecha 23 de agosto de 2022, dentro del expediente AAO/DGG//DVA-JCA/OVO/0450/2022; mismo que en fecha 28 de noviembre de 2022 fue concluido mediante Resolución Administrativa número AAO/DGG/DVA/RA-JCA/928/2022, en la que determinó la inexistencia de irregularidades administrativas



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

que sancionar, toda vez que los trabajos de obra observados por personal en funciones de verificación se ajustan al proyecto de construcción autorizado en el registro de manifestación de construcción. -----

En fecha 03 de febrero de 2023 personal adscrito a esta Procuraduría realizó un sobrevuelo con DRON en el que se identificó que en el predio se desplantaban 5 cuerpos constructivos, 3 de ellos con la estructura aparentemente concluida y sin preparación para niveles adicionales, identificando 2 niveles de altura a partir de su desplante, además de un semisótano; en otro de los cuerpos constructivos se llevaban a cabo trabajos del armado para una losa y en el último de ellos se realizaban trabajos de construcción de muros sobre su azotea (imagen 1). -----



Imagen 1: Fuente PAOT 3 de febrero de 2023.

Posteriormente, una de las personas denunciantes aportó correo electrónico de fecha 04 de mayo de 2023, con imágenes del estado actual del predio de interés, observando un inmueble de dos niveles de altura en etapa de acabados el cual se desplantó sobre un semisótano, es decir, sobre el nivel medio de banqueta. -----





Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801



Fuente. Imágenes proporcionadas mediante correo electrónico de fecha 04 de mayo de 2023 por una de las personas denunciantes.

Ahora bien, toda vez que en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida" no son aplicables las Normas Generales de Ordenación, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 08 de abril de 2005, y en particular, la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio" (en la cual se hace referencia a los semisótanos); **el semisótano construido deberá considerarse como altura y superficie constructiva cuantificable** y por lo tanto, las áreas sin construcción que se ubican sobre la losa de este nivel, por encima del nivel de banqueta no se consideran área libre.

Aunado a lo anterior, al cuantificarse la altura a partir del nivel de banqueta, el área libre también se cuantificará a partir de ese nivel, por lo que de la revisión a los planos del proyecto se identificó que la losa del semisótano se encuentra a 1.08 metros sobre el nivel de banqueta, así como una superficie de área libre al nivel de la banqueta de 552.535 m², de los cuales 498.55 m² corresponden a terreno natural y 53.985 m² a otras superficies que no se encuentran cubiertas por la losa del semisótano; de tal forma que considerando que el predio cuenta con una superficie de 1,717.32 m², entonces deberá contar con una superficie mínima de área libre de 944.52 m² (55%), por lo que **los 552.535 m² de área libre del proyecto ejecutado** (equivalentes al 32.17%), **no cumplen con el área libre requerida** por la zonificación aplicable.

No obstante, del análisis realizado al plano arquitectónico "CORTES", con clave 05, **el proyecto cuenta con una altura de 9.0 metros a partir del nivel de banqueta hasta el elemento más alto de la construcción (incluyendo 1.08 m de altura del semisótano)**, por lo tanto, la edificación registrada en la Manifestación de Construcción tipo B número RAOB-969-2021 **se apega a la altura permitida por la zonificación aplicable**.

Por otra parte, la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar" del Programa Parcial de referencia, establece que para la zonificación aplicable al predio, se debe mantener una restricción en colindancia posterior en todo el fondo del predio y lateral de 3.00 metros; no obstante, del análisis realizado al plano arquitectónico "CORTES", con clave 05 y como se mencionó en los párrafos que anteceden, la losa del semisótano se encuentra sobre el nivel medio de banqueta en 1.08 metros al nivel de piso terminado, es decir, no respeta el nivel ±0.00 que corresponde al nivel de banqueta. Lo anterior también fue identificado en la imagen obtenida del vuelo DRON de fecha 03 de febrero de 2023, en la que se observa construcción desplantada en las restricciones laterales y de fondo, de tal forma que **el proyecto no respeta la restricción de 3.00 metros en el fondo del predio ni en las colindancias laterales** a partir del nivel de banqueta.



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801



SIMBOLOGÍA

Restricciones de 3.00 metros
laterales y posterior

Construcción que se encuentra
dentro de las restricciones
laterales y posterior.

Imagen 2: Fuente PAOT, vuelo DRON de fecha 03 de febrero de 2023.

Adicionalmente, la Norma Complementaria multicitada establece “(...) *Árboles mínimos. Deberán sembrar uno por cada 50.00 m² del área libre (...)*”, por lo que teniendo en cuenta la zonificación aplicable, el predio deberá contar con un área libre mínima de 944.52 m² (equivalente al 55% de la superficie total del terreno), y se deberán plantar 18 árboles; sin embargo, de lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción RAOB-969-2021 y lo identificado en los planos arquitectónicos, el proyecto cuenta con un área libre de 1,020.67 m² sobre nivel de banqueta (de los cuales 498.55 m² corresponden a terreno natural y en la superficie restante se construyó un semisótano).

En este sentido, es de resaltar que la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-006-RNAT-2016, establece los Requisitos, Criterios, Lineamientos y Especificaciones Técnicas que deben cumplir las Autoridades, Personas Físicas o Morales que realicen Actividades de Fomento, Mejoramiento y Mantenimiento de Áreas Verdes en la Ciudad de México, por lo que en el numeral 7 prevé que para que un individuo arbóreo cuente con las condiciones necesarias para su correcto desarrollo y supervivencia, el suelo debe tener buena textura, estructura, humedad y fertilidad.

En razón de lo anterior, si bien es cierto que en el proyecto manifestado con el registro RAOB-969-2021 se asentó una superficie de área libre sobre nivel de banqueta de 1,020.67 m², también lo es que, únicamente 498.55 m² de esa superficie cumplen con las condiciones previstas en la Norma Ambiental NADF-006-RNAT-2016, toda vez que, corresponden a terreno natural apto para la plantación de 10 árboles, por lo que dicha superficie es insuficiente para plantar los 18 árboles mínimos requeridos conforme a la Norma Complementaria “Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar”.



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

En conclusión, las superficies registradas en la Manifestación de Construcción RAOB-969-2021, se apegan a las permitidas por la zonificación aplicable, contenidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15900-151CAHE20; sin embargo, de los planos arquitectónicos del proyecto, de lo constatado en las diligencias realizadas por esta Entidad y de las imágenes proporcionadas por una de las personas denunciantes, se identificó que el proyecto cuenta con un semisótano con 1.08 metros de altura sobre el nivel de banqueta, por lo tanto las áreas sin construcción que se ubican sobre la losa del semisótano no se consideran área libre, toda vez que, para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida" no son aplicables las Normas Generales de Ordenación y en consecuencia los semisótanos no se encuentran contemplados como altura no cuantificable, es decir, el **proyecto ejecutado incumple con el 55% mínimo de área libre, en virtud de que únicamente cuenta con 552.535 m² de área libre al nivel de banqueta (equivalentes al 32.17% de la superficie total del terreno)**.

Adicionalmente, de los 552.535 m² de área libre al nivel de banqueta, el proyecto únicamente cuenta con 498.55 m² de superficie que cumple con las condiciones previstas en la Norma Ambiental NADF-006-RNAT-2016, toda vez, que corresponden a terreno natural apto para la plantación de 10 árboles, por lo que dicha superficie es insuficiente para sembrar los 18 árboles mínimos correspondientes conforme a la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar". Asimismo, **al contar con un semisótano con 1.08 metros de altura sobre el nivel de banqueta, el proyecto incumple con la restricción de 3.00 metros en el fondo del predio y en las colindancias laterales** previstas en la dicha Norma Complementaria, toda vez que, no respeta el nivel ±0.00 que corresponde al nivel de banqueta.

En razón de los incumplimientos descritos en los párrafos previos, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en coordinación con la Dirección General de Gobierno, ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar las acciones correspondientes a efecto de no otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, o de ser el caso, dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción RAOB-969-2021; toda vez que, la obra registrada y ejecutada en el sitio de interés incumple con el 55% mínimo de área libre y con las restricciones laterales y al fondo del predio, requeridas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida"; en virtud de que no le son aplicables las Normas Generales de Ordenación y en consecuencia el área libre y las restricciones deben ser respetadas a partir el nivel de banqueta, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de lo establecido en la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida", particularmente respecto al área libre, restricciones laterales y del fondo y árboles mínimos, toda vez que del análisis realizado por esta Entidad el proyecto ejecutado incumple con dicha Norma, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

2. En materia de factibilidad de servicios

Al respecto, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-27638/DGSU/2022, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó haber emitido Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0094/2021 DGSU/0227/2021 de fecha 02 de marzo de 2021, en el cual se determinó factible proporcionar el servicio de agua potable y drenaje para el predio en cuestión; siempre y cuando se cumpla con las obligaciones técnicas y acciones establecidas en dicho dictamen, dentro de las cuales se establece la obligación de implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 86 Bis 1 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México.

En este sentido, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-02684/DGPSH/2022, la Dirección General de Planeación de los Servicios Hidráulicos del citado Sistema, informó haber aprobado el Proyecto de



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-252/2021 de fecha 26 de octubre de 2021 para el predio de referencia.

Ahora bien, para la emisión del referido Dictamen de Factibilidad de Servicios y el Proyecto de Sistema Alternativo se indica la siguiente fundamentación, respectivamente:

Dictamen de Factibilidad de Servicios

"(...) Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2º, 4º fracción XV, 7, 16 fracciones. I, VIII, XXVIII y XXIX, 35, 50, 51, 56, 58, 62, 71, 72, 86 Bis, 86 Bis 1; 106, 110 y 111 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México; 3 fracciones VIII y XXI, 7 fracción XXX y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; **Normas Generales de Ordenación números 4 y 27**, que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, conforme al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación Generales para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de abril de 2005 (...)"

Proyecto de Sistema Alternativo

"(...) Tengo a bien informarte que su proyecto ha sido revisado, evaluado y aprobado por este Sistema de Agua de la Ciudad de México, con base en lo establecido en los Artículos 77 fracción IV Bis y 86-BIS 1 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México y a las **Normas 4 y 27** de las Normas Generales de Ordenación (...)"

El énfasis es nuestro

En este sentido y como se mencionó en el apartado anterior, es importante precisar que las Normas Generales de Ordenación publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 08 de abril de 2005, no son aplicables dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida", por lo tanto, las Normas Generales de Ordenación número 4 y 27 que sirvieron de base para la autorización del Dictamen de Factibilidad de Servicios y del Proyecto de Sistema Alternativo, emitidos por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, no son aplicables al predio.

No obstante lo anterior, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México dispone lo siguiente:

"(...) Artículo 62. **El Sistema de Aguas**, considerando la disponibilidad de agua, la infraestructura hidráulica existente en la zona y el número de unidades de vivienda a desarrollar, **determinará la factibilidad de servicios a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles**.

(...)

Artículo 86 Bis 1. **Las nuevas construcciones o edificaciones** deberán contar con redes separadas de agua potable, de agua residual tratada y cosecha de agua de lluvia, debiéndose utilizar esta última en todos aquellos usos que no requieran agua potable; así mismo, **deberán contar con la instalación de sistemas alternativos de uso de agua pluvial** (...)"

El énfasis es nuestro

En razón de lo anterior, si bien es cierto que como parte de la fundamentación para la autorización y emisión del Dictamen de Factibilidad de Servicios y el Proyecto de Sistema Alternativo, se refieren las Normas Generales de Ordenación número 4 y 27, las cuales no son aplicables al predio; también lo es que, independientemente de lo anterior, el desarrollador del proyecto tiene la obligación de contar con dichas documentales, toda vez que, el



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

artículo 62 y 86 Bis 1 de Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, prevén la obligación para nuevos fraccionamiento, conjuntos habitacionales o construcciones. -----

Sin embargo, es importante destacar que el Proyecto de Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial autorizado para el predio de interés, no debió revisarse, evaluarse ni aprobarse conforme a los criterios establecidos en la Norma General de Ordenación número 4; toda vez que, al no ser aplicable, el proyecto presentado a revisión ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, debió contemplar que la totalidad del área libre bajo nivel de banqueta establecida en la zonificación fuera terreno natural que permitiera la infiltración del agua, y que el sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales únicamente se implementara en la superficie construida. -----

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0094/2021 DGSU/0227/2021 de fecha 02 de marzo de 2021 y con el Proyecto de Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-252/2021 de fecha 26 de octubre de 2021, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 62 y 86 Bis 1 de Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México; no obstante, corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías y Dirección General de Planeación de los Servicios Hidráulicos, ambas del Sistema de Aguas de la Ciudad de México; iniciar el procedimiento administrativo correspondiente a efecto de proceder a la revisión de ambas documentales, considerando los argumentos vertidos en el presente instrumento, y de ser el caso proceder en consecuencia conforme a derecho corresponda respecto a la emisión de los mismos; enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

3. En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de 6 individuos arbóreos en pie en la acera frontal del predio de referencia, 2 de ellos con poda y uno con desmoches en las ramas hacia el interior del predio; sin que fuera posible cuantificar el arbolado al interior. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 19 de octubre de 2022.

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente se tienen imágenes satelitales obtenidas de Google Earth, en las que se identificó que en el costado oriente, poniente y surponiente del predio existía cubierta



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801**

de copa arbórea, la cual se mantuvo sin afectaciones desde el año 2009 hasta el año 2021; no obstante, de las imágenes obtenidas mediante el vuelo DRON del 03 de febrero de 2023 (imagen 2), se identificó que parte de la cubierta de copa arbórea fue retirada, es decir, se llevaron a cabo derribos de arbolado en el interior del predio; sin embargo, no es posible cuantificar el número de individuos arbóreos que fueron derribados. -----



Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps; de fecha diciembre de 2009.



Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps; de fecha febrero de 2021.



Fuente PAOT, imagen 2



Asimismo, del análisis de las imágenes de vista de calle obtenidas de Google Maps, se identificó que en el año 2011 en la acera frontal del predio se encontraban 8 individuos arbóreos en pie, los cuales aparentemente no presentaban afectaciones; sin embargo, en las imágenes de vista de calle de agosto del año 2022, se identificó que dos de los árboles fueron derribados, además de que se llevaron a cabo trabajos de poda en otros 2 y desmoches en uno de ellos; características que se mantuvieron hasta el mes de octubre del año 2022 conforme al reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría.

Al respecto, es importante señalar que el artículo 118 y 119 la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, prevén, entre otras cosas que, para realizar la poda, derribo o transplante de árboles se requiere de autorización previa, la cual deberá ser sustentada con un dictamen técnico. En este sentido, las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente.

En relación con lo anterior, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo y restitución de árboles en la Ciudad de México, por lo que como parte de los requisitos técnicos-administrativos prevé que todo trabajo de poda, derribo y trasplante de árboles deberá ir acompañado por un dictamen técnico previo, individual o grupal del arbolado y se deberá acompañar de un archivo fotográfico del o los árboles objeto de la solicitud, emitido por un dictaminador capacitado y acreditado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. Adicionalmente, en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física, económica o la medida equivalente.

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-02311-2021 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante legal de la inmobiliaria propietaria del predio investigado, remitió Formato de Afectación de Arbolado de Área Verde y Área Permeable folio 001637/2021 de fecha 12 de julio de 2021, registrado en la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en el cual se especifica que se existen 15 árboles al interior y 8 al exterior, de los cuales se requieren 12 derribos (10 ubicados al interior y 2 al exterior) y un trasplante. En este sentido, el proyecto conservara un total de 11 árboles, 4 árboles al interior (uno se pretende trasplantar) y 6 al exterior; adicionalmente, existe un área verde total de 1,025.10 m² (1,016.78 m² ubicados al interior y 8.32 m² al exterior) de los cuales se pretende la afectación permanentemente de 644.75 m² (de los cuales 2.0 m² se ubican al exterior). Asimismo, en dicho formato se prevé que por la afectación de arbolado y área verde se hará una restitución económica por un monto de \$ 2,384,048.84 (\$939,486.46 por compensación de área verde y \$1,444,562.38 por compensación de derribo), a nombre del Fideicomiso del Fondo Ambiental Público del Distrito Federal.

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio AAO/DGSCC/0059/2021, la Dirección General de Sustentabilidad y Cambio Climático de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó no contar con solicitud, autorización o antecedente para el derribo de arbolado en el predio objeto de denuncia; sin embargo, personal de esa Dirección, realizó visita ocular en la que personal de obra del predio de interés exhibió la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con sello de recepción por parte de la Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México con fecha 12 de julio de 2021 y folio 001637.

Por otra parte, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/01609/2021 y DGEIRA/DEIAR/001174/2022, la Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó contar con Expediente administrativo DEIAR-DCA-396/2021 con folio 001637/2021, integrado con motivo de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para la realización del proyecto denominado "Residencial Camelia 319", en el cual obran, entre otras las siguientes documentales:

1. Formato de Afectación de Arbolado de Área Verde y Área Permeable folio 001637/2021 de fecha 12 de julio de 2021, en el cual se especifica que existen 15 árboles al interior y 8 al exterior, de los cuales se requieren 12 derribos (10 ubicados al interior y 2 al exterior) y un trasplante; el proyecto conservara un



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

total de 11 árboles, 4 al interior (uno se pretende trasplantar) y 6 al exterior. Adicionalmente, existe un área verde total de 1,025.10 m² (1,016.78 m² ubicados al interior y 8.32 m² al exterior) de los cuales se pretende la afectación permanentemente de 644.75 m² (2.0 m² se ubican al exterior). Asimismo, en dicho formato se prevé que por la afectación de arbolado y área verde se hará una restitución económica por un monto de \$ 2,384,048.84 (\$939,486.46 por compensación de área verde y \$1,444,562.38 por compensación de derribo), a nombre del Fideicomiso del Fondo Ambiental Público del Distrito Federal.

2. Pago por \$939,486.46, realizado en fecha 18 de junio de 2021, por concepto de compensación económica por derribo.
3. Pago por \$1,444,562.38, realizado en fecha 18 de junio de 2021, por concepto de compensación económica por afectación de área verde.
4. Dictamen técnico de cada uno de los árboles ubicados al interior y exterior del predio y valoración para la restitución de arbolado urbano, realizados por una persona dictaminadora técnica autorizada por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

En conclusión, de los reconocimientos de hechos realizados en el sitio de referencia no fue posible cuantificar los individuos arbóreos existentes al interior del predio, ni el derribo de los mismo; sin embargo, desde vía pública se identificaron dos individuos arbóreos con poda y uno con desmoeche, y de las imágenes satelitales obtenidas por medio de Google Earth se desprende que al interior del predio se llevaron a cabo actividades de derribo de arbolado, para lo cual se contó con autorización emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México conforme al Formato de Afectación de Arbolado de Área Verde y Área Permeable folio 001637/2021 de fecha 12 de julio de 2021, sus dictámenes técnicos respectivos y el promovente realizó el pago por compensación económica por el derribo de arbolado y afectación de área verde, en cumplimiento a lo establecido en Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015.

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar acciones de inspección ambiental, a efecto de corroborar que únicamente se haya realizado un trasplante, afectado la cantidad de árboles y superficie de área verde autorizados en el Formato de Afectación de arbolado, de área verde y de área permeable folio 001637/2021; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que a derecho corresponda, toda vez que, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad se constató la poda de dos individuos arbóreos y 1 desmoeche (al exterior del predio) sin contar con autorización, informando esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

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. De las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Camelia número 319, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, se constataron actividades de construcción consistentes en el desplante de 5 cuerpos constructivos, 3 aparentemente concluidos y sin preparación para niveles adicionales (con 2 niveles de altura a partir de su desplante y un semisótano); en otro de los cuerpos constructivos se llevaban a cabo trabajos del armado para una losa y en el último



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

de ellos se realizaban trabajos de construcción de muros sobre su azotea. Adicionalmente, se constató la existencia de 6 individuos arbóreos en pie en la acera frontal del predio, 2 de ellos con poda y uno con desmoches en las ramas; sin que fuera posible cuantificar el arbolado al interior.

2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1993, al predio investigado, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9.0 metros de altura máxima sobre nivel de banqueta, 55% mínimo de área libre; y le aplica la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar" que adicional a lo anterior, especifica que se deberá sembrar un árbol por cada 50 m² del área libre, se podrá redensificar el número de viviendas a una por cada 300 m² de superficie de terreno y deberá respetarse una restricción al fondo del predio y lateral de 3 metros.
3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que conforme al ACUERDO SEGUNDO del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida", se establecen las bases generales para la aplicación de la zonificación y sus Normas Generales, las cuales no corresponden a las Normas Generales de Ordenación publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005.
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta, entre otras documentales, con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RAOB-969-2021 para la construcción de obra nueva de 5 viviendas en 2 niveles de altura con semisótano, en un predio con superficie de 1,717.32 m², superficie de desplante de 696.65 m², superficie de área libre de 1,020.67 m² (equivalente al 59.43%), superficie total por construir de 2,536.38 m², de los cuales 1,445.48 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueta y 1,090.90 m² de superficie de construcción bajo nivel de banqueta; tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15900-151CAHE20 expedido el 29 de enero de 2021.
5. Por cuanto hace al alineamiento y presunta invasión de la vía pública, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos, toda vez que el predio investigado cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4579-2020 emitida por la Alcaldía Álvaro Obregón en la cual se asientan las dimensiones, trazo y superficie del predio; sin embargo, no se indica alguna restricción o afectación en su frente respecto a la vía pública. Adicionalmente, del análisis a los planos arquitectónicos del proyecto, la superficie y dimensiones indicadas, coinciden con lo asentado en la Constancia.
6. El proyecto que se ejecutó cuenta con un nivel de estacionamiento en semisótano, que corresponde a 1.08 metros sobre el nivel de banqueta; sin embargo, para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida" no son aplicables las Normas Generales de Ordenación, es decir, no aplica la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", por lo tanto, el semisótano construido deberá considerarse como altura y superficie constructiva cuantificable y las áreas sin construcción que se ubican sobre la losa de este nivel, por encima del nivel de banqueta, no se consideran área libre.
7. El proyecto registrado cuenta con un área libre a nivel de banqueta de 552.535 m² (equivalentes al 32.17% de la superficie del terreno), incumpliendo con el 55% requerido por la zonificación, es decir, debió contar con un mínimo de 944.52 m² de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida" y la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar".
8. La losa del semisótano se encuentra sobre el nivel medio de banqueta en 1.08 metros al nivel de piso terminado, es decir, no respeta el nivel ±0.00, por lo que el proyecto no cumple la restricción de 3.00



Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801

metros en el fondo del predio ni en las colindancias laterales a partir del nivel de banqueta, señalada en la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida".

9. De lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción RAOB-969-2021, el proyecto cuenta con un área libre de 1,020.67 m² sobre nivel de banqueta; sin embargo, del análisis a los planos se identificó que únicamente 498.55 m² corresponden a terreno natural y en la superficie restante se construyó un semisótano, por lo que no es posible sembrar los 18 árboles mínimos requeridos de acuerdo a la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar", toda vez que, para la supervivencia de un árbol el suelo debe tener buena textura, estructura, humedad y fertilidad, es decir, se requiere cumplir con las condiciones referidas en los criterios establecidos en el numeral 7 de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-006-RNAT-2016.
10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en coordinación con la Dirección General de Gobierno, ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar las acciones correspondientes a efecto de no otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, o de ser el caso, dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción RAOB-969-2021; toda vez que la obra ejecutada en el sitio de interés, incumple con el 55% mínimo de área libre y con las restricciones laterales y al fondo del predio, requeridas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida"; en virtud de que no le son aplicables las Normas Generales de Ordenación y en consecuencia el área libre y las restricciones deben ser respetadas a partir el nivel de banqueta, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
11. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar las acciones de verificación, considerando en su procedimiento los resultados vertidos en el presente instrumento e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
12. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de lo establecido en la Norma Complementaria "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida", particularmente respecto al área libre, restricciones laterales y del fondo y arboles mínimos, toda vez que, en el citado Programa no son aplicables las Normas Generales de Ordenación y en consecuencia los semisótanos no se encuentran contemplados como altura no cuantificable, por lo tanto, las áreas sin construcción que se ubican sobre la losa del semisótano no se consideran área libre, adicionalmente no se respeta las restricciones en colindancias del fondo y laterales, ni cuenta con el área libre mínima requerida para la plantación de 18 árboles, enviaido a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
13. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0094/2021 DGSU/0227/2021 de fecha 02 de marzo de 2021, en el cual se determinó factible proporcionar el servicio de agua potable y drenaje para el predio; asimismo, autorizó el Proyecto de Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-252/2021 de fecha 26 de octubre de 2021, en los cuales se indica como parte de la fundamentación para su emisión las Normas Generales de Ordenación número 4 y 27, las cuales no son aplicables dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Florida"; sin embargo, independientemente de lo anterior, el desarrollador del proyecto tiene la obligación de contar con dichas documentales al tratarse de una obligación para nuevos fraccionamiento, conjuntos habitacionales o construcciones, de conformidad con el artículo 62 y 86 Bis 1 de Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México.



14. El Proyecto de Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial autorizado para el predio de interés, no debió revisarse, evaluarse ni aprobarse conforme a los criterios establecidos en la Norma General de Ordenación número 4; toda vez que, al no ser aplicable, el proyecto presentado a revisión ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, debió contemplar que la totalidad del área libre bajo nivel de banqueta establecida en la zonificación fuera terreno natural que permitiera la infiltración del agua, y que el sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales únicamente se implementara en la superficie construida. ---
15. Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías y Dirección General de Planeación de los Servicios Hidráulicos, ambas del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección y/o verificación, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente a efecto de proceder a la revisión de las documentales antes descritas, considerando los argumentos vertidos en el presente instrumento; y de ser el caso proceder en consecuencia conforme a derecho corresponda respecto a la emisión de los mismos, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. ---
16. De las imágenes satelitales obtenidas de Google Earth, se identificó que en el costado oriente, poniente y surponiente del predio existía cubierta de copa arbórea, la cual se mantuvo sin afectaciones desde el año 2009 hasta el año 2021; no obstante, de las imágenes obtenidas mediante el vuelo DRON del 03 de febrero de 2023 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó que parte de la cubierta de copa arbórea fue retirada, es decir, se llevaron a cabo derribos de arbolado en el interior del predio; sin embargo, no es posible cuantificar el número de individuos arbóreos que fueron derribados.
17. La Dirección General de Sustentabilidad y Cambio Climático de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó no contar con solicitud, autorización o antecedente para el derribo de arbolado en el predio objeto de denuncia; sin embargo, realizó visita ocular en la que personal de obra exhibió la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con sello de recepción por parte de la Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México con fecha 12 de julio de 2021 y folio 001637. ---
18. La Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con Expediente administrativo DEIAR-DCA-396/2021 con folio 001637/2021, integrado con motivo de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para la realización del proyecto denominado "Residencial Camelia 319", mismo que contiene el Formato de Afectación de Arbolado de Área Verde y Área Permeable de fecha 12 de julio de 2021, en el cual se especifica que existen 15 árboles al interior y 8 al exterior, de los cuales se requieren 12 derribos (10 ubicados al interior y 2 al exterior) y un trasplante. Adicionalmente, existe un área verde total de 1,025.10 m² (1,016.78 m² ubicados al interior y 8.32 m² al exterior) de los cuales se pretende la afectación permanentemente de 644.75 m² (2.0 m² se ubican al exterior), dichas afectaciones fueron restituidas económicamente con el pago de un monto de \$ 2,384,048.84 (\$939,486.46 por compensación de área verde y \$1,444,562.38 por compensación de derribo), a nombre del Fideicomiso del Fondo Ambiental Público del Distrito Federal. ---
19. Si bien durante los reconocimientos de hechos realizados en el sitio de referencia, no se constataron actividades de poda o derribo de arbolado, ni fue posible cuantificar los individuos arbóreos existentes al interior del predio; desde vía pública, se identificaron dos individuos arbóreos con poda y uno con desmocche, y de las imágenes satelitales obtenidas por medio de Google Earth se desprende que al interior del predio se llevaron a cabo actividades de derribo de arbolado, para lo cual se contó con autorización emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México conforme al Formato



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-3491-SOT-777
y acumulados PAOT-2021-3518-SOT-786,
PAOT-2021-3647-SOT-801**

de Afectación de Arbolado de Área Verde y Área Permeable folio 001637/2021 de fecha 12 de julio de 2021. -----

20. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar acciones de inspección en materia ambiental, a efecto de corroborar que únicamente se haya realizado un trasplante, afectado la cantidad de árboles y superficie de área verde autorizados en el Formato de Afectación de arbolado, de área verde y de área permeable folio 001637/2021, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que a derecho corresponda, toda vez que, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad se constató la poda de dos individuos arbóreos y un desmoche (al exterior del predio) sin contar con autorización, informando esta Subprocuraduría 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: -----

----- R E S U E L V E -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones 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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Gobierno, ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías y a la Dirección General de Planeación de los Servicios Hidráulicos, ambas del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----