



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a **18 DIC 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, así como 4 fracción IV, 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-1000-SOT-461 y acumulado PAOT-2015-1267-SOT-459, relacionados con las denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de mayo de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta institución "(...) *La construcción de un inmueble en presunta contravención al uso de suelo y programa parcial de desarrollo urbano Santa Fe (...) así como a la violación a los límites de colindancia entre los predios (...)*", en el predio ubicado en Avenida Santa Fe número 428, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----

Asimismo, con fecha 23 de abril de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta institución "(...) *Construcción de 3 edificios sobre Av. Santa Fe no. 428, Colonia Zedec Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, generando ruido durante los trabajos de construcción (...) el ruido se da de 8 am en adelante, existe polvo y camiones (...) solicito se investigue si los permisos cumplen con la normatividad ambiental y urbana aplicable y (...) factibilidad de servicios e impactos viales que genera, impacto urbano y ambiental(...)*", en el predio ubicado en Avenida Santa Fe, número 428, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha 16 de mayo de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas irregularidades en materia desarrollo urbano (zonificación) y en materia de a construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Avenida Santa Fe, número 428, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, dicho acuerdo fue notificado mediante correo electrónico de fecha 27 de mayo de 2014.-----

Asimismo, esta Subprocuraduría mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 22 de mayo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas irregularidades en materia de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265-0780, ext. 13321
Página 1 de 15



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

construcción (obra nueva), en materia ambiental (ruido, polvo, impacto ambiental), en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) y factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Avenida Santa Fe, número 428, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, dicho acuerdo fue notificado mediante correo electrónico, en fecha 25 de mayo de 2015.-----

En atención a lo instruido en los numerales Quinto y Séptimo de los Acuerdos referidos en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

Reconocimiento de hechos en fecha 14 de mayo de 2014: "(...) Se observa un predio con tres frentes el primero sobre Avenida Santa Fe (...) el segundo sobre Paseo de los Arquitectos (...) y el último sobre calle Francisco J. Serrano (...) dicho predio se encuentra delimitado por malla ciclónica cubierta con lonas publicitarias que indican lo siguiente: "Downton Santa Fe", oficinas desde 180 m² (...) por otra parte, al interior del predio no se llevan a cabo actividades de obra nueva, toda vez que se encuentra baldío, es decir no se constata la existencia de personas, maquinaria o material de construcción (...) no se encuentra a la vista letrero alguno con datos de licencia de construcción especial y/o registro de manifestación de construcción (...)".-----

Reconocimiento de hechos en fecha 17 de febrero de 2015: "(...) se realiza un recorrido perimetral en donde se observa que el predio está delimitado por tapiales metálicos de aproximadamente dos metros de altura, sobre los cuales se lee lo siguiente: "Downton Santa Fe, oficinas desde 180 m² (...) cabe señalar que el predio cuenta con tres frentes, el primero se ubica sobre Avenida Santa Fe, el segundo se ubica sobre calle Francisco J. Serrano y el último se ubica sobre calle Paseo de los Arquitectos y es por el cual se tiene acceso al predio, así como de trabajadores y camiones, sobre este acceso se observa colocada una lona (...) en la que se lee lo siguiente: "Registro de Manifestación de Construcción tipo C, No. V1.MC/001/14, uso: oficinas, vigencia: 24 de junio de 2015 al 24 de junio de 2017, propietario Inmobiliaria Cruz Manca S.A. de C.V." (...) durante la diligencia se observa la entrada de camiones de carga, así como desde vía pública se observa al interior del predio una excavación profunda de aproximadamente 25 metros bajo nivel de banquetta, cuenta con muros milan, se observan retroexcavadoras y dos grúas (...)".-----

Reconocimiento de hechos en fecha 06 de mayo de 2015: "(...) se observa un predio de aproximadamente 200 metros lineales, delimitado por tapiales metálicos (...) un letrero de obra con la siguiente información: "Registro de Manifestación de Construcción tipo C, No. V1. MC/011/14; uso: oficinas, vigencia: 24 de junio de 2015 al 24 de junio de 2017" (...) cabe señalar que se encuentra habilitado el muro de contención a lo largo de toda la excavación (...) en la parte central se encuentra una excavación de forma circular de aproximadamente 70 metros de diámetro sin poder apreciar la profundidad con la que cuenta (...) por otra parte, al interior del predio se encuentra un camión revolvedora así como montículos de varillas de diversos diámetros (...) nos atiende una persona del sexo masculino quien se ostenta como residente de la obra (...) quien manifiesta contar con los permisos necesarios (...) no se constata la generación de polvo o ruido al momento del presente reconocimiento (...)".-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459**

Reconocimiento de hechos en fecha 16 de junio de 2015: "(...) Se observa que el predio se encuentra delimitado por tapiales metálicos, se observa colocada una lona encima de un tapial metálico en el que se lee lo siguiente: "Registro de Manifestación de Construcción tipo C, No. V1. MC/011/14; uso: oficinas, vigencia: 24 de junio de 2015 al 24 de junio de 2017, (...) acto seguido nos presentamos con el supervisor de obra (...) quien informa que se encuentra en etapa de cimentación, excavación y contención, que al momento solo se realiza ese proceso de obra para la realización del sótano que constatará de catorce niveles bajo nivel de banquetta (...) sus horarios de labores son de 08:00 am a 18:00 pm, que los trabajos de excavación y elaboración del sótano tardarán aproximadamente un año, para después construir las tres torres, al momento de la presente diligencia no se constatan emisiones sonora ni polvo (...) pero en relación al ruido comenta que cuentan con un programa de mitigación tanto del ruido como del polvo. Cabe señalar que no se observan trabajadores ya que se encuentran al fondo de la excavación, solo se constatan unas grúas (...)".-----

Reconocimiento de hechos en fecha 19 de octubre de 2015: "(...) Nos ubicamos en la colindancia oeste del predio (...) al interior del predio se observan tres grúas torres, asimismo el predio se encuentra delimitado con tapiales de lámina metálica de aproximadamente 2.50 metros de altura, sobre los tapiales se observa el letrero de obra donde se lee entre otras cosas "Registro de Manifestación de Construcción tipo C, No. V1. MC/011/14; uso: oficinas, vigencia: 24 de junio de 2015 al 24 de junio de 2017, propietario Inmobiliaria Cruz Manca S.A. de C.V." (...) se observan actividades de construcción y se perciben emisiones sonoras provenientes del interior del predio, por lo que acto seguido se realiza el recorrido perimetral por la fuente emisora con el analizador funcionando en modo de respuesta rápida y filtro de ponderación A y el micrófono orientado en todo momento en dirección a la fuente emisora, ubicado el punto de referencia y sus tres adicionales (P1, P2 y P3) en la colindancia poniente, las mediciones con una duración de 3 minutos interrumpidos cada una, se realizan desde la banquetta frente a la entrada principal del predio donde se lleva a cabo la construcción, cabe señalar que las emisiones sonoras constan de la maniobra de grúas torre (...) se solicita la presencia del encargado de la obra quien detiene todas las actividades para poder llevar a cabo la medición de ruido de fondo con una duración de 6 minutos interrumpidos. Finalmente el encargado comenta que se encuentran trabajando en el nivel del sótano número 13, que se realizan cortes de varilla además de maniobrar con las grúas torres (...)".-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2441-2015 de fecha 15 de junio de 2015, al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados; mismo que se notificó en fecha 16 de junio de 2015, mediante cédula. Al respecto mediante escritos presentados en esta Procuraduría de fechas 22 de junio de 2015 y 03 de julio de 2015, una persona que se ostentó como representante de Inmobiliaria Cruz Manca S.A. de C.V., aportó copia simple entre otras, de las siguientes documentales:-----

1. Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio V2/161/12, de fecha 19 de abril de 2012.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5255 0780, ext. 13321
Página 3 de 15



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

2. Registro de Manifestación de Construcción tipo C, folio V1.MC/001/14, de fecha 19 de junio de 2014.-----
3. Planos Arquitectónicos (plantas cortes y fachadas), así como memoria descriptiva del proyecto.--
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 15455-151ZEGO-13, de fecha 28 de mayo de 2013.-----
5. Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente, folio SEDEMA/DGRA/004500/2013, de fecha 14 de noviembre de 2013.-----
6. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Y Vivienda del Distrito Federal, folio SEDUVI/DGAU/12302/2014, de fecha 18 de junio de 2014.-----
7. Opinión Técnica emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1011414-2014, de fecha 05 de marzo de 2014.-----
8. Programa de acciones calendarizado en cumplimiento a la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013.-----
9. Reportes semanales internos de mediciones de ruido perimetral.-----
10. Descripción de monitorio de ruido, ficha técnica de decibelímetro modelo HER-402 Steren y carta de verificación de decibelímetro.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal (of. PAOT-05-300/320-02466-2014, de fecha 26 de mayo de 2014), informar si en sus archivos cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el proyecto ejecutado en el predio de mérito. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/005275/2014, con fecha de recepción 16 de junio de 2014, remitió copia simple de la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/004500/2013, de fecha 14 de noviembre de dos mil trece, referente a Impacto Ambiental.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos (of. PAOT-05-300/320-02467-2014, de fecha 26 de mayo de 2014 y of. PAOT-05-300/300-1045-2015, de fecha 25 de febrero de 2015), informar si en los archivos de esa Dirección, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", número de folio: V1.MC/001/14, o cualquier otro registrado para el predio, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que sirvió para el registro referido, memoria descriptiva, constancia de alineamiento y número oficial, Manifestación de impacto ambiental y Dictamen Positivo de Impacto Urbano. Mediante oficio SCUS/866/2014, con fecha de recepción 17 de junio de 2014, informó que no localizó una solicitud Registro y/o Autorización alguna con el predio objeto de denuncia. Asimismo mediante oficio DGODU/143/15, con fecha de recepción 14 de abril de 2015, remitió copia simple de las siguientes documentales: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx
T. 5266 0780, ext. 13321
Página 4 de 16



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" con número de folio V1.MC/001/14, con vigencia del 24 de junio de 2014, al 24 de junio de 2017.-----
2. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio V2/CANO/306/14, de fecha 19 de mayo de 2014.-----
3. Certificado Única de Zonificación de Uso de Suelo folio 34630-151ZEGO14, de fecha 30 de mayo de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Distrito Federal.---
4. Dictamen de Impacto Urbano oficio SEDUVI/DGAU/12302/2014, de fecha 18 de junio de 2014.---
5. Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental, con número de oficio SEDEMA/DGRA/004500/2013, de fecha 14 de noviembre de 2013.-----
6. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-02468-2014, de fecha 26 de mayo de 2014, PAOT-05-300/300-4065-2014, de fecha 04 de agosto de 2014 y PAOT-05/300-300-0847-2015, de fecha 17 de febrero de 2015), informar si en sus archivos cuenta con Autorización en Materia de Impacto Urbano, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 15455-151ZEGO13 de fecha 28 de mayo de 2013 y Registro del Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación privado con número de folio 36261-118MOGE12 para el predio de mérito. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/10804/2014, con fecha de recepción 09 de junio de 2014, informó que se localizó expediente conformado para la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, dictamen que fue remitido en fecha 26 de junio de 2014.-----

Asimismo, mediante oficios SEDUVI/DGAU/DRP/17734/2014, con fecha de recepción 11 de septiembre y SEDUVI/DGRA/DRP/3864/215, con fecha de recepción 03 de marzo de 2015, remitió copias simples del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 15455-151ZEGO13 de fecha 28 de mayo de 2013 y Registro del Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación privado con número de folio 36261-118MOGE12. -----

La Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial.- Realizó estudio de emisiones sonoras en el inmueble de mérito con la finalidad de constatar que las actividades se encuentren dentro de los decibles permitidos, en el que se obtuvo que el valor de la fuente emisora de 63.27 dB (A), por lo no que excede el límite máximo permisible de 65 dB (A), en el punto de referencia para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.-----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/320-339-2014 de fecha 01 de agosto de 2014 y PAOT-05-300-300-6900-2015 de fecha 19 de noviembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0760, ext. 13321
Página 5 de 15



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459**

denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta este momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de sus denuncias, mismos que fueron notificados mediante los estrados correspondientes.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

Desarrollo urbano (zonificación)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.-----

Dentro de las formas para ejecutar los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, se encuentra la constitución de polígonos de actuación. Por polígono de actuación se entiende, de conformidad con el artículo 3 fracción XXII del multicitado ordenamiento, la superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos. -----

El artículo 108 del Reglamento de la Ley en cita dispone que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, es quien resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación y cuando así lo requiera, solicitará las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas de mitigación de posibles impactos en el área de influencia. Asimismo, la Secretaría, de aprobar la constitución del polígono, ordenará su inscripción en el Registro, previo pago de derechos a cargo del solicitante. -----

En este sentido, de acuerdo a lo establecido en el artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, el acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará el sistema de actuación que deba llevarse a cabo dentro del polígono y los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano. -----





Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se constataron trabajos de excavación.-----

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 04 de mayo de 2012, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación HSO 12/40/Z (Habitacional, servicios y oficinas, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del programa).-----

En este sentido, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende que el predio ubicado objeto de denuncia tiene una superficie de terreno de 9,272.14 m², por lo que aplicando la zonificación correspondiente al predio se autoriza lo siguiente: -----

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles
			m ²	%	m ²	%			
Av. Santa Fe número 428	9,272.14m ²	HSO 12/40/Z	3,708.8 m ²	40	5,563.28 m ²	60	66,759.36 m ²	7.20	12

Es de señalar, predio objeto de investigación cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 17708-118FLRU12 de fecha de expedición del 20 de junio de 2012, el cual aplica la zonificación señalada en el párrafo que antecede; dicho Certificado fue utilizado para la solicitud de la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado consistente en lo siguiente: -----

"(...) El conjunto del proyecto, alcanza una superficie total de construcción de 140,936.53 m², de los cuales, 74,177.12 m² de construcción se encuentran debajo el nivel de banquetta y serán dedicados a estacionamiento, es decir, que se trata de superficie no habitable. En consecuencia, la superficie máxima de construcción sobre el nivel medio de banquetta, que resulta cuantificable para el Polígono de Actuación es de 66,759.41 m² que corresponde a 7.20 veces el área del terreno (v.a.t.), la superficie de desplante de proyecto es de 5,563.28 m² (60.00%) y de la superficie de área libre es de 3,708.86 m² (40.00%) sobre el nivel de banquetta

(...)





Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

Predio	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
Av. Santa Fe número 428	9,272.14m ²	3,708.8 m ²	40	5,563.28 m ²	60	66,759.36 m ²	7.20	12

(...)"

Al respecto, con fecha diecinueve de abril de dos mil trece, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio ubicado en la Avenida Santa Fe número 428, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, registrado con el número de folio 36261-118MOGE12; en el que se dictamina procedente la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado solicitado ya que no rebasa la superficie de construcción máxima permitida y respeta la intensidad permitida para el predio, por lo que se deberá de cumplir con las siguientes condicionantes:

1. La superficie máxima de construcción, no podrá exceder 66,759.41m² sobre nivel medio de banquetta, que corresponden a 7.20 veces el área del terreno (v.a.t.).
2. El proyecto se desarrollara en una superficie de desplante de 5,563.28 m², equivalente al 60.00% de la superficie del terreno, y un área libre de 3,708.86m², equivalente al 40.00% de la superficie del terreno.
3. El proyecto no podrá rebasar los 26 niveles (planta baja más de veinticinco niveles) sobre el nivel medio de banquetta.
4. Se deberá instalar un Sistema Alternativo para el Aprovechamiento y Captación del Agua Pluvia, autorizado por el Sistemas de Aguas de la Ciudad de México.
5. Para la realización del proyecto, los interesados participantes deberán apegarse a las disposiciones legales y reglamentarias, de los programas de desarrollo urbano y a la normatividad que de ellos derive, y que resulten aplicables.
6. El estacionamiento deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Es importante indicar, que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción.





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

En tal virtud, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 34630-151ZEGO14 de fecha de expedición del 30 de mayo de 2014, el cual certifica el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado registrado con el número de folio 36261-118MOGE12. -----

Por lo anterior, el predio objeto de investigación cuenta con Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privada para el predio objeto de investigación, registrado con el número de folio 36261-118MOGE12 para la construcción de tres torres de 25, 18 y 26 niveles, con una superficie de desplante de proyecto es de 5,563.28 m² (60.00%) y de la superficie de área libre es de 3,708.86 m² (40.00%) sobre el nivel de banquetta, ya que no rebasa la superficie de construcción máxima permitida y respeta la intensidad permitida para el predio, lo cual se refiere en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 34630-151ZEGO14, de fecha 30 de mayo de 2014. -----

Construcción (obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento. -----

Por su parte, el artículo 244 y 245 del mismo ordenamiento señala que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación ejercerá las funciones de vigilancia y verificación, las cuales tiene por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables. -----

En este sentido, el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de los Órganos Políticos, velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas y en su caso emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal. ---

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, se constató letrero que refiere a la Manifestación de Construcción tipo C folio V1.MC/001/14, tipo de obra nueva, al interior se constataron trabajos de excavación. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T 5256 0760, ext 13321
Página 9 de 15



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459**

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende el oficio DGODU/143/15 mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos remitió, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 34630-151ZEGO14, de fecha 30 de mayo de 2014, el cual refiere el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado registrado con el número de folio 36261-118MOGE12; en el que se dictamina procedente la construcción de tres torres de 25, 18 y 26 niveles destinadas para comercio en planta baja y oficinas, con una superficie total de construcción sobre el nivel medio de banquetas de 66,759.41 m², una superficie de desplante de 5,563.28 m² (60.00%), y una superficie de área libre de 3,708.86 m² (40.00%). -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con folio V1.MC/001/14 con vigencia del 24 de junio de 2014 al 24 de junio de 2017, para una construcción de 23,17 y 24 niveles, en una superficie total para construir 66,489.1085 m² sobre nivel de banquetas y un área libre de 3,708.94 m² (40%) en el predio con una superficie de 9,272.14 m². -----

En conclusión, se desprende que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción tipo "C" con folio V1.MC/001/14, se encuentra vigente a la fecha y se apega a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 34630-151ZEGO14, de fecha 30 de mayo de 2014, respecto al dictamen para constitución de un polígono de actuación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 19 de abril de 2013.-----

Impacto urbano

El artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación que corresponda. Asimismo, el artículo 80 del citado Reglamento establece que como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo requiera, la Secretaría podrá solicitar la opinión técnica de alguna Dependencia, Órgano Desconcentrado, Delegación, Entidad o Unidad Administrativa, sin que ello sea impedimento para que emita el dictamen.-----

Al respecto, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emitió Dictamen positivo de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/12302/2014, DGAU.14/DEIU/0383/2014, de fecha 18 de junio de 2014, para la construcción de un proyecto comercial y de oficinas con una superficie total de construcción de 137,872.83m² (66.489.10 m² s.n.b. y 71,383.35 m² b.n.b.) y área libre de 3,708.86 m² (40.00%), en el que se establece que deberá medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el mismo.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

En virtud de lo anterior, se desprende que el proyecto investigado se cuenta con Dictamen positivo de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/12302/2014, DGAU.14/DEIU/0383/2014, de fecha 18 de junio de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mismo que se apega al proyecto registrado en el Registro de Manifestación de Construcción de Construcción tipo "C" con folio V1.MC/001/14.-----

Adicionalmente, las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el dictamen de mérito, se encuentran en proceso de cumplimiento por parte del promovente, por lo que solo hasta que se hayan dado por satisfechas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emitirá el oficio de liberación de las mismas.-----

Así las cosas, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, únicamente podrá otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, si la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emite oficio de liberación de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el dictamen de impacto urbano SEDUVI/DGAU/12302/2014, DGAU.14/DEIU/0383/2014.-----

Impacto ambiental

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, establece en su artículo 6º que, quienes pretendan realizar entre otras, obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, previamente a su ejecución deberán obtener autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.-----

Al respecto, la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/004500/2013, de fecha 14 de noviembre de 2013, otorgando autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto en una superficie total de construcción de 140,936.53m² (66,759.41 m² s.n.b. y 74,177.12 m² b.n.b.) y área libre de 3,708.86 m² (40.00%), en el predio de mérito.-----

No obstante lo anterior, se desprende que para la ejecución del proyecto investigado se cuenta con el Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/004500/2013, de fecha 14 de noviembre de 2013, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, mismo que se apega al proyecto registrado en el Registro de Manifestación de Construcción de Construcción tipo "C" con folio V1.MC/001/14.-----

Es de señalar que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, únicamente podrá otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, si la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal emite oficio de cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/004500/2013.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13321
Página 11 de 15



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

Factibilidad de servicios

La Ley de Aguas del Distrito Federal precisa en su artículo 62 que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio 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, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.-----

Al respecto, la persona que se ostentó como representante de la Inmobiliaria Cruz Manca S.A. de C.V, proporciono oficio correspondiente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México con número de folio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1011414/14, de fecha 05 de marzo de 2014, en el que señala que no podrá proporcionar los servicios de agua y drenaje, en tanto se de cumplimiento a la medidas de integración urbana respecto a realizar trabajos de instalación, sustitución y acondicionamiento de las redes de agua potable y drenaje en la zona aledaña al proyecto, así como elaborar el proyecto ejecutivo y la instalación de agua residual tratada.-----

En este sentido, le corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si se dio cumplimiento a las medidas de integración urbana en materia hidráulica que debe contar el predio objeto de denuncia, así como vigilar que se dé cumplimiento.-----

Materia ambiental (ruido y polvo)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal dispone que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones.-----

Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación.-----

Asimismo, en materia ambiental, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal dispone que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones.-----

En este sentido, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de diciembre de 2014, establece la obligación de cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, la cual prevé como límites máximos permisibles de emisiones de ruido de punto de referencia NEFC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A).-----

Al respeto, derivado de los reconocimientos de los hechos denunciados, se observaron actividades de construcción (excavación) y se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio, por lo





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

que acto seguido se realiza el recorrido perimetral por la fuente emisora, realizando la medición de ruido frente a la entrada principal del predio objeto de denuncia, sin embargo no se constató polvo.-----

En razón de lo anterior, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, emitió dictamen en materia de ruido de fecha 29 de octubre de 2015, el que se obtuvo el valor de la fuente emisora de 63.27 dB (A), por lo no que excede el límite máximo permisible de 65 dB (A), en el punto de referencia para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal.-----

Por lo anterior, se desprende que las emisiones sonoras derivadas de las actividades de construcción (excavación) en el predio objeto de investigación, no exceden los límites máximos permisibles de 65 dB (A), en el punto de referencia para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Es de señalar, que el predio objeto de investigación cuenta con Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/004500/2013, de fecha 14 de noviembre de 2013, la cual prevé medidas de mitigación respecto del aire y/o Emisiones, así como ruido por los trabajos ejecutados en dicho predio. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal corroborar en los informes semestrales, el cumplimiento de las condicionantes en materia de aire, emisiones y ruido. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: -----

1. El predio ubicado en Avenida Santa Fe, número 428, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privada para el predio objeto de investigación registrado con el número de folio 36261-118MOGE12 para la construcción de tres torres de 25, 18 y 26 niveles, con una superficie de desplante de proyecto es de 5,563.28 m² (60.00%) y de la superficie de área libre es de 3,708.86 m² (40.00%) sobre el nivel de banquetas, ya que no rebasa la superficie de construcción máxima permitida y respeta la intensidad permitida para el predio, asimismo cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 34630-151ZEGO14, que señala el Acuerdo de referencia.-----
2. El proyecto objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" con folio V1.MC/001/14, el cual se encuentra vigente y se apeg a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 34630-151ZEGO14, de fecha 30 de mayo de 2014, respecto al dictamen para constitución de un polígono de actuación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 19 de abril de 2013.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0790, ext. 13321
Página 13 de 15



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

3. El proyecto cuenta con Dictamen de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGAU/12302/2014, DGAU.14/DEIU/0383/2014, de fecha 18 de junio de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y Resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/004500/2013, de fecha 14 de noviembre de 2013, los cuales se apegan al Registro de Manifestación de Construcción de Construcción tipo "C" con folio V1.MC/001/14. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, únicamente podrá otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, si la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría del Medio Ambiente ambas del Distrito Federal emiten los oficios de liberación de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGAU/12302/2014, DGAU.14/DEIU/0383/2014, y Resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/004500/2013.-----
5. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar que se de cumplimiento a las medidas de integración urbana en materia hidráulica que debe contar el predio objeto de denuncia, señaladas en el oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1011414/14, de fecha 05 de marzo de 2014. -----
6. Las emisiones sonoras derivadas de las actividades de construcción (excavación) en el predio objeto de investigación, no exceden los límites máximos permisibles de 65 dB (A) previstas en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, tal y como se señaló en el dictamen en materia ambiental (ruido) de fecha 29 de octubre de 2015 realizado por personal de esta Subprocuraduría. -----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, no se constató polvo, sin embargo, el predio objeto de investigación cuenta con Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/004500/2013, de fecha 14 de noviembre de 2013, la cual prevé medidas de mitigación respecto del aire y/o Emisiones. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal corroborar en los informes semestrales, el cumplimiento de las condicionantes en materia de aire, emisiones y ruido.-----

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

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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx
T. 5256 0760 ext. 13321
Página 14 de 15



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-1000-SOT-461
PAOT-2015-1267-SOT-459

----- **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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, al Sistema de Aguas de Ciudad de México, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y a las personas denunciantes.-----

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 del Distrito Federal.-----

JELN/MBC/AGP



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 9,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5206 0780, ext. 13321
Página 15 de 16