



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, **30 NOV 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 en relación con la fracción VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-1580-SOT-706 y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Expediente PAOT-2014-1580-SOT-706:

Con fecha 03 de julio 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) las emisiones sonoras generadas por la construcción de un edificio, el ruido es perceptible de lunes a domingo las 24 horas del día, por las noches el ruido se agudiza (...)", en Avenida Paseo de la Reforma número 296, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc.-----

Expediente PAOT-2015-708-SOT-247:

Con fecha 27 de febrero 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) revisión de la torre llamada Latino (...) obstruyen el paso peatonal en banquetas con material de construcción ingresan vehículos muy pesados y los dejan estacionados sin dejar pasar a los vecinos a sus cocheras (...) necesitamos (...) saber si tienen los permisos correspondientes (...) presumiblemente no se contó con autorización o permiso para elevar a tantos niveles esta obra, misma que ya ha generado impactos, tales como socavones, rompimiento de carpeta asfáltica, polvo, tránsito de vehículos pesados (...)", en Calle Estrasburgo número 11, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Expediente PAOT-2014-1580-SOT-706:

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 05 de agosto de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada, por posibles irregularidades en materia de construcción y ruido por las actividades de obra en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 296, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, notificado mediante correo electrónico en fecha 11 de agosto de 2014.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

Expediente PAOT-2015-708-SOT-247:

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 17 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción, obstrucción a la vía pública y emisiones a la atmosfera por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Estrasburgo número 11, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, notificado mediante correo electrónico de fecha 11 de mayo de 2015.-----

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Acumulación de fecha 24 de julio de 2015, con fundamento en el artículo 96 del Reglamento de la Ley Orgánica del Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, acumuló el expediente PAOT-2015-708-SOT-247 al expediente PAOT-2014-1580-SOT-706.-----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y QUINTO de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas: -----

Reconocimientos de hechos de fecha 16 de julio de 2014: "(...) se observa una construcción de aproximadamente 20 niveles la cual cuenta con dos frentes uno por Avenida Paseo de la Reforma y la otra por la Calle Estrasburgo en ambas Calles se observa una lona plástica que a la letra dice "Predio sujeto a evaluación de impacto urbano... Uso de Suelo Oficinas, Comercio y Servicios Complementarios... Estudio de impacto urbano número de folio 29900-111BERIA de fecha de ingreso 09 de mayo de 2014", al interior del predio se encuentran realizando trabajos de soldadura así como cortes de metal, asimismo, se observa una guía torre transportando material a diferentes niveles (...) identificando el punto con mayor emisiones sonoras siendo este en la Calle de Estrasburgo donde se tomó el punto de referencia y cuatro adicionales, donde se constatan las emisiones sonoras generadas por la construcción principalmente con la caída al piso de estructuras metálicas (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 04 de marzo de 2015: "(...) Constituidos sobre la Calle Estrasburgo hicimos un recorrido en el tramo que comprenden las calles Génova y Belgrado sin lograr identificar el número 11, sin embargo, se observa una construcción a lado del predio marcado con el número 9 de la calle Estrasburgo la cual cumple con las características señaladas en el escrito de denuncia sobre la que se observa una lona en la que se lee 'Predio sujeto a Evaluación de Impacto Urbano, Dirección: Av. Paseo de la Reforma, número 296, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, uso de suelo: oficinas, comercio y servicios complementarios' (...) Asimismo, sobre la Calle Estrasburgo se observa un primer cuerpo constructivo de 9 niveles el cual se encuentra en obra negra y cuenta con tapiales metálicos de seguridad en el séptimo nivel y se encuentra delimitado por tapiales de lámina en la planta baja, por otro lado se observan materiales de construcción tales como adoquín, grava y arena colocados sobre la vía pública, asimismo se observan daños a la carpeta asfáltica y generación de polvo el cual se incrementa al paso de los vehículos, además de observarse residuos de la construcción obstruyendo la banqueta y el arroyo vehicular (...) sobre Avenida Paseo de la Reforma número 296 [se





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

observa] que la construcción tiene salida hacia la calle Estrasburgo y de acuerdo con la lona colocada sobre la Calle Estrasburgo la construcción está registrada con la numeración oficial de Av. Paseo de la Reforma 296, asimismo, sobre dicha calle se observa un segundo cuerpo constructivo consistente en una torre de aproximadamente 40 niveles, la cual en sus niveles inferiores se está llevando a cabo la colocación de cristal en fachada y en los últimos niveles aún se observan actividades de obra nueva, asimismo se observa sobre la torre de 40 niveles dos grúas hidráulicas en operación (...) ambos cuerpos constructivos están constituidos a base de marcos rígidos y cubierta de entrepisos de lozacero (...) sobre Avenida Paseo de la Reforma únicamente se observa una lona con las normas obligatorias de acceso a la construcción, sin embargo no se observa información alguna de la Manifestación de Construcción (...).-----

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de noviembre de 2015: "(...) Se observa una edificación con más de 40 niveles de altura, completamente concluida, durante la diligencia no se llevaban a cabo actividades de obra, en su fachada cuenta con el número 296 y con una manta con la leyenda 'oficinas en renta', no se perciben emisiones sonoras generadas al interior del inmueble ni emisiones a la atmósfera, tampoco se observa a personal de la construcción o maquinaria en el sitio (...).-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o representante del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados. El cual no fue notificado, toda vez que no fue recibido en el inmueble.-----

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 Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-5121-2014, de fecha 06 de octubre de 2014), informar si emitió dictamen para la constitución de un polígono de actuación para el predio objeto de investigación, de ser el caso, remitiera copia del expediente formado para su emisión. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/1420/2014, de fecha 13 de octubre de 2014, informó que con fecha 27 de agosto de 2013, emitió el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 296, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, registrado con el número de folio 18061-61RER113, del cual remitió copia certificada, así como del expediente formado para su emisión.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (ofs. PAOT-05-300/300-5122-2014, de fecha 06 de octubre de 2014 y PAOT-05-300/300-1926-2015, de fecha 27 de abril de 2015), permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, consultar el expedientes que en su caso, se haya formado con motivo del proyecto investigado; así como remitir copia del Registro de Manifestación de Construcción, planos arquitectónicos, memoria de cálculo y las documentales requeridas para el registro de la manifestación de construcción. Mediante oficio DGODU/004013/2014,





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

de fecha 16 de octubre de 2014, informó que para el domicilio solicitado cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición número 6/06/035/2009; Prórroga de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/097/2009; Registro de Manifestación de Construcción RCUC-004-2011; Licencia de Construcción Especial para Demolición número 6/06/100/2012; Registro de Manifestación de Construcción RCUC-007-2012, para ampliación y modificación y Registro de Manifestación de Construcción RCUC-009-2013, para ampliación y modificación.-----

Asimismo, mediante oficio DGODU/1636/2015, de fecha 04 de junio de 2015, remitió copia simple entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción RCUC-004-2011, vigente del 18 de noviembre de 2011 al 18 de noviembre de 2014, para 3 ½ niveles de altura.-----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 65201-181RIRO10, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el 19 de noviembre de 2010, en el que se asienta la zonificación HM/40/20/Z (Habitacional Mixto, 40 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre).-----
3. Registro de Manifestación de Construcción RCUC-008/2012, vigente del 19 de diciembre de 2012 al 19 de diciembre de 2015, para 12 niveles de altura, con una superficie total de construcción de 30, 585.07 m².-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13502-181RIRO12, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el 20 de abril de 2012, en el que se asienta la zonificación HM/40/20/Z (Habitacional Mixto, 40 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre).-----
5. Registro de Manifestación de Construcción RCUC-009-2013, vigente del 13 de diciembre de 2013 al 13 de diciembre de 2016, para 40 niveles en una superficie total de construcción de 38,080.22 m².-----
6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13335-151RIRO13, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el 16 de mayo de 2013, en el que se asienta la zonificación HM/40/20/Z (Habitacional Mixto, 40 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad en Paseo de la Reforma, tramo A-B, de Avenida Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli.-
7. Dictamen de estudio de impacto urbano SEDUVI/DGAU/22583/2013 DGAU.13/DEIU/090/2013, de fecha 02 de diciembre de 2013, para el proyecto de 40 niveles de altura por Av. Paseo de la Reforma y 15 niveles de altura por Calle Estrasburgo.-----
8. Registro de Manifestación de Construcción RCUC-008-2014, vigente del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017, para ampliación de 7,243.36 m², que corresponden a 34.52 m², para estacionamiento en planta baja y a partir del nivel 41 hasta el nivel 47 con una





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

superficie de 7,208.84 m², en 7 niveles sobre nivel de banquetta.-----

9. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 80106-151CAJU14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el 29 de octubre de 2014, en el que se asienta la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado en el predio ubicado en Av. Paseo de la Reforma número 296, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, para llevar a cabo la construcción de un edificio de estacionamiento, usos mixtos y helipuerto con 47 niveles de altura (P.B. + 46 niveles).-----
10. Dictamen de estudio de impacto urbano SEDUVI/DGAU/21960/2014, DGAU.14/DEIU/069/2014, de fecha 13 de octubre de 2014, para el proyecto de ampliación de construcción de un edificio destinado a oficinas, comercio y estacionamiento (fase IV), consistente en 47 niveles de altura y superficie total de construcción de 76,101.76 m².-----

A la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-5123-2014, de fecha 06 de octubre de 2014), instrumentar visita de inspección en el domicilio de mérito, respecto a contar con autorización en materia de impacto ambiental, en su caso, imponer las sanciones correspondientes. Sin que en la fecha de emisión de la presente resolución se cuente con respuesta de esa Dirección.-----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (ofs. PAOT-05-300/300-5124-2014, de fecha 06 de octubre de 2014 y PAOT-05-300/300-1927-2015, de fecha 27 de abril de 2015), informar si cuenta con autorización en materia de impacto ambiental para el domicilio de mérito, en su caso, informara sobre el cumplimiento de las condicionantes impuestas en la misma, en particular, las referentes a las emisiones sonoras y en caso de no contar con la referida autorización, diera vista a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a efecto de instrumentar visita de inspección. Mediante oficios SEDEMA/DGRA/DEIA/01303/2014, de fecha 25 de noviembre de 2014 y SEDEMA/DGRA/DEIA/007152/2015, de fecha 08 de julio de 2015, informó que cuenta con el expediente DEIA-MG-1144/2013, integrado con motivo de la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Torre Reforma Latino, Oficinas y Comercio". Ampliación y Modificación de Estacionamiento Privado, para usos Mixtos, Fase III, en el domicilio citado, por lo que emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003692/2013, de fecha 10 de octubre de 2013, mediante la cual se autorizó condicionadamente la ejecución del proyecto; respecto al cumplimiento de condicionantes impuestas en la referida resolución, informó que esa Dirección General continuaba con la evaluación de la información respecto al cumplimiento de condicionantes, presentada por la empresa promovente, por lo que no se había emitido el acuerdo correspondiente.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1924-2015, de fecha 27 de abril de 2015), remitir a esta Subprocuraduría, copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31888-151BAJO13, de fecha 31 de octubre de 2013 y de los certificados de uso de suelo emitidos con posterioridad al solicitado; dictamen de impacto urbano, así como los informes en donde se sustente el cumplimiento a





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

las medidas de mitigación impuestas en el mismo, y del dictamen para la constitución del polígono de actuación. Mediante oficios SEDUVI/DGAU/DRP/18531/2015, de fecha 14 de mayo de 2015 y SEDUVI/DGDU/DIDU/0781/2015, de fecha 03 de junio de 2015, informó que cuenta con la constitución del polígono de actuación para el predio en comento, para llevar a cabo la construcción de un edificio con estacionamiento, usos mixtos y helipuerto, con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 76,101.76 m² en 47 niveles, del cual remitió copia certificada.-----

Adicionalmente, mediante copia de conocimiento del oficio SEDUVI/DGAU/21960/2014, DGAU.14/DEIU/069/2014, de fecha 10 de septiembre de 2014, el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, remitió copia simple del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el domicilio investigado, para el proyecto consistente en 47 niveles de altura sobre nivel de banqueta, con una superficie de desplante de 2,590.39 m², superficie de área libre de 234.64 m² (8.30% de la superficie del predio) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 76,101.76 m².-----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, - (of. PAOT-05-300/300-1925-2015, de fecha 27 de abril de 2015), llevar a cabo la visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad correspondientes, así como requerir al particular el retiro del material y residuos de la construcción que se encuentran sobre la vía pública y arroyo vehicular. Mediante oficio DGJYG/902/2015, JUDEL/794/2015, de fecha 31 de julio de 2015, informó que se instruyó a personal especializado en funciones de verificación adscrito a esa Demarcación, a efecto de realizar la visita de verificación, la cual se materializó el día 08 de julio de 2015, bajo la orden número DC/DGJYG/SVR/OVO/456/2015, turnando la orden y acta a la Subdirección de Calificación de Infracciones para su substanciación.-----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, - (of. PAOT-05-300/300-1928-2015, de fecha 27 de abril de 2015), informara si cuenta con dictamen técnico que autorice los trabajos de construcción (obra nueva) en el predio de mérito. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1106/2015, de fecha 22 de mayo de 2015, informó que el inmueble de referencia se localiza en área de conservación patrimonial, y es colindante con los inmuebles ubicados en Calle Chihuahua número 162 y Calle Guanajuato número 149, ambos incluidos en el listado de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y en el anexo IX, denominado "Listado de Elementos del Patrimonio Cultural Urbano" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc; adjuntando las siguientes documentales: -----

1. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0496/11, de fecha 16 marzo de 2011, por el que se emitió Dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la construcción de obra nueva para estacionamiento en 3 niveles de altura, en una superficie total e construcción de 9,891.79 m².-----
2. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1159/12, de fecha 26 de junio de 2012, mediante el cual se emitió Dictamen favorable es materia estrictamente de conservación patrimonial para la segunda etapa del proyecto, con un total de 15 niveles de altura.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

3. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1055/2013, de fecha 08 de julio de 2013, por el cual se emitió opinión favorable para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 296, consistente en un edificio de usos mixtos con 47 niveles de altura, incluyendo un semisótano y 3 sótanos.-----
4. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2113/2013, de fecha 10 de diciembre de 2013, por el que emitió Dictamen técnico favorable para la ampliación y modificación de proyecto para un edificio de oficinas y comercio en 15 y 40 niveles de altura (4 sótanos + semisótano + p. b. + 39 niveles), con una superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 68, 859.40 m².-----
5. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1460/2014, de fecha 17 de julio de 2014, por el que se emitió dictamen técnico favorable para la modificación de proyecto de obra nueva con uso de oficinas y comercio en 15 y 47 niveles (4 sótanos + P. B. + 46 niveles), con superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 76, 101.76 m².-----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-902-2014 fecha 08 de octubre de 2014 y PAOT-05-300/310-414-2015, de fecha 07 de mayo de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a sus denuncias, notificados mediante correo electrónico en fechas 21 de octubre de 2014 y 11 de mayo de 2015, respectivamente.-----

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.-----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de los hechos denunciados, se identificó que el domicilio correspondiente al predio relacionado con la presente investigación, es Avenida Paseo de la Reforma número 296, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, por lo que se resuelve respecto a esa ubicación.-----

Constitución del polígono de actuación privado

La ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, permite el establecimiento de polígonos de actuación, los cuales de conformidad con el artículo 3 fracción XXII, se definen como: -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

"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, según lo establece el artículo 3, fracción XXII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal".

Para la aplicación de estos Programas se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, quien los coordinará y establecerá las formas de cooperación para la concertación de acciones, así mismo, los acuerdos por los que se aprueben dichos sistemas de actuación, se inscribirán en el Registro de Planes y Programas, según lo establece el artículo 78 de la Ley citada anteriormente.-----

De la misma manera, el artículo 107 y 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, prevé que el propietario o propietarios que soliciten la constitución de un polígono de actuación, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Perito en Desarrollo Urbano, que contenga el análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios, propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación, lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono y el sistema de actuación aplicable.-----

A mayor abundamiento, el artículo 114 del Reglamento antes citado, prevé que el establecimiento de sistemas de actuación tiene por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Asimismo, prevé que la autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación, a fin de cumplir con los objetivos y políticas de los programas.---

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, al predio relacionado con la presente investigación, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 296, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de terreno); asimismo, le aplica la zonificación HM/40/20 (Habitacional Mixto, 40 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Paseo de la Reforma, tramo de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, lo que se aprecia en la siguiente tabla: -----

	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie total de construcción	Área libre
Zonificación aplicable conforme al PDDU (HM/40/20)	40	2,825 m ²	90,400 m ²	565 m ² (20%)





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

Ahora bien, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autorizó la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, para el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 296, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, en el que específicamente se señala lo siguiente: -----

Predio	Superficie (m ²)	Desplante (m ²)	Superficie de construcción (m ²)	Área libre (m ²)	Uso del Suelo	Número de niveles
Av. Paseo de la Reforma 296	2,825	2,260	76,101.76	234.61	Estacionamiento, oficinas y comercio	47

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

En este sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de enero de 2005, al predio de mérito, le aplica la zonificación HM/5/20/A (Habitacional mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la superficie del predio); así como la zonificación HM/40/20/Z (Habitacional mixto, 40 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad en Paseo de la Reforma, tramo A-B, de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Pte. Bucareli.-----

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 47, que para construir, el propietario, poseedor en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

En este sentido, el proyecto objeto de investigación cuenta con los siguientes Registros de Manifestación de Construcción RCUC-004-2011 para obra nueva; RCUC-008/2012 para ampliación y modificación; RCUC-009-2013 para ampliación y modificación y RCUC-008-2014 para ampliación y modificación, los cuales se describen en la siguiente tabla: -----

REGISTRO	VIGENCIA	NÚMERO DE NIVELES	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
RCUC-004-2011	18/11/2011 a 18/11/2014	3 ½	9,138.58 m ²
RCUC-008/2012	19/12/2012 a 19/12/2015	12	30, 585.07 m ²
RCUC-009-2013	13/12/2013 a 13/12/2016	40	68,858.40 m ²
RCUC-008-2014	19/12/2014 a 19/12/2017	47	76,101.76 m ²





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal autorizó la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, para el domicilio investigado, en el que se autorizó la construcción de 47 niveles de altura sobre nivel de banqueteta, con una superficie total de construcción de 76,101.76 m².-----

De lo anterior, se tiene la siguiente tabla: -----

	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie total de construcción	Área libre
Zonificación aplicable conforme al PDDU (HM/40/20)	40	2,825 m ²	90,400 m ²	565 m ² (20%)
Proyecto conforme al Polígono de actuación	47	2,825 m ²	76,101.76 m ² (s.n.b.)	234.61 m ² (8.30%)
RMC RBBJ-0149-13	47	2,825 m ²	85,047.23 m ² (76,101.76 m ² s.n.b.)	234.61 m ² (8.30%)

En conclusión, se desprende que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción RCUC-004-2011 y sus ampliaciones y modificaciones RCUC-008-2012, RCUC-009-2013 y RCUC-008-2014, registro que se encuentra vigente a la fecha, se apega a lo permitido por el dictamen para constitución de un polígono de actuación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 27 de agosto de 2013.-----

En materia ambiental (obstrucción a la vía pública y emisiones de polvo y ruido)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 188 que, los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de la vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin impedir el paso de peatones. En el mismo sentido, el artículo 86 del reglamento en cuestión establece que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otras, por ruidos, se sujetarán al presente Reglamento, a la Ley Ambiental del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.-----

Aunado a lo anterior, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal en sus artículos 123 y 151, establece entre otros aspectos, que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones y quedan prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas correspondientes.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, en los que se constató la ejecución de obra nueva, así como la acumulación de residuos sólidos de manejo especial en la acera y arroyo vehicular de Calle Estrasburgo, así como materiales de la construcción (arena y grava), lo que a su vez generaba emisiones de partículas (polvo).-----

Asimismo, personal adscrito a esta Procuraduría, realizó la medición de las emisiones sonoras generadas por las actividades de obra en el domicilio investigado, obteniendo como resultado un NFEC=73.40 dB, superando los límites máximos permisibles por la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006.-----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar sobre el cumplimiento de las condicionantes impuestas, en particular, las referentes a las emisiones sonoras; la cual informó que cuenta con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003692/2013, de fecha 10 de octubre de 2013, mediante la cual se autorizó condicionadamente la ejecución del proyecto; no obstante, informó que respecto a las condicionantes impuestas en la misma, esa Dirección General continuaba con la evaluación de la información presentada por la empresa promovente, por lo que no se había emitido el acuerdo correspondiente.-----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, instrumentar visita de inspección respecto a contar con autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto referido, sin que esa Autoridad haya informado sobre los resultados, por lo que le corresponde substanciar el procedimiento iniciado con motivo de la solicitud realizada por esta Procuraduría e informar el resultado del mismo.-----

Respecto a la disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial y materiales de construcción en la vía pública, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, requerir al particular, llevar a cabo el retiro del material y residuos de la construcción que se encuentran sobre la vía pública y arroyo vehicular, verificación que fue realizada en fecha 08 de julio de 2015, misma que se encontraba en substanciación.-----

En este sentido, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento administrativo iniciado con motivo de la visita de verificación ejecutada por esa Dirección bajo el número DC/DGJYG/SVR/OVO/456/2015, e informar a esta Subprocuraduría sobre las medidas y/o sanciones impuestas a los desarrolladores del proyecto investigado.-----

Resultado de la Investigación

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de enero de 2005, al predio de mérito, le aplica la zonificación HM/5/20/A (Habitacional mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la superficie del predio); así como la zonificación HM/40/20/Z (Habitacional mixto, 40 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre,





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad en Paseo de la Reforma, tramo A-B, de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Pte. Bucareli.-----

2. Para la ejecución del proyecto objeto de investigación, se cuenta con el Dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado, para llevar a cabo la construcción de 47 niveles de altura, con una superficie total de construcción de 76,101.76 m².-----
3. El proyecto de mérito contó con el Registro de Manifestación de Construcción RCUC-009-2013, para 40 niveles de altura y con el Registro de Manifestación de Construcción RCUC-008-2014, para la ampliación de construcción en 7,243.36 m², que corresponden a 34.52 m², para estacionamiento en planta baja y a partir del nivel 41 hasta el nivel 47 con una superficie de 7,208.84 m², en 7 niveles sobre nivel de banquetta, con una superficie total de construcción de 85,047.23 m², en donde 76,101.76 m² se encuentran sobre nivel de banquetta, lo que se apega a lo establecido en el polígono de actuación autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial y materiales en la vía pública, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc inició procedimiento administrativo.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento administrativo iniciado con motivo de la visita de verificación ejecutada por esa Dirección bajo el número DC/DGJYG/SVR/OVO/456/2015, e informar a esta Subprocuraduría sobre las medidas y/o sanciones impuestas a los desarrolladores del proyecto investigado.-----
6. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, autorizó de manera condicionada el proyecto investigado, mediante la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/003692/2013.-----
7. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, se encontraba evaluando la información presentada por el promovente, respecto a las condicionantes impuestas en la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/003692/2013.-----
8. Se constató la generación de emisiones sonoras por las obras ejecutadas en el inmueble de mérito, no obstante, durante reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 13 de noviembre de 2015, se constató que las emisiones sonoras dejaron de generarse en el sitio.-----

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





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1580-SOT-706
y acumulado PAOT-2015-708-SOT-247**

substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.-----

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

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.-----

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.-----

EMG/MVS/JAT



