

**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-465-SOT-166 y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239 y PAOT-2017-15-SOT-5 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de febrero de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia ambiental (ruido) en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 5095, colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de febrero de 2016.-----

Con fecha 11 de marzo de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación, uso de suelo e Impacto Urbano), en materia de construcción (obra nueva, restricciones laterales y bloqueo de accesos a predios colindantes, falta de medidas de seguridad) y en materia ambiental (emisiones sonoras, emisiones a la atmósfera por polvo e Impacto Ambiental) en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 5192, colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de marzo de 2016.-----

Con fecha 20 de diciembre de 2016, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia ambiental (ruido) en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 5095, colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2017.-----

Derivado de las gestiones realizadas durante el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio del predio es Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la



**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación, uso de suelo e Impacto Urbano), construcción (obra nueva, restricciones laterales y bloqueo de accesos a predios colindantes, falta de medidas de seguridad) y ambiental (emisiones sonoras, emisiones a la atmósfera por polvo e Impacto Ambiental), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos.-----

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

1.- En materia de desarrollo urbano

A. Zonificación y Uso de suelo

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se observaron trabajos de construcción en la parte posterior (lado sureste) del predio objeto de la denuncia, el cual se encontraba delimitado con tapiales metálicos y letrero de obra visible, consistente en la construcción de 5 niveles de estacionamiento ubicados bajo nivel de banquetta de una tercera torre. Se constataron emisiones sonoras sin observar emisiones de polvo a la atmósfera ni tampoco bloqueo de accesos de los predios colindantes. Asimismo en fecha 26 de abril del 2017, se observó la volcadura de una revolvedora sobre un camino de terracería, derivado de los trabajos de construcción antes referidos.-----

Al respecto, de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32491-151GAER13, expedido el 30 de octubre de 2013, en el cual se asientan la zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles de altura, 50% mínimo de área libre). De igual forma la zonificación HM 5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura, 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca), en su tramo C-D, del km 18 a Avenida Veracruz. Asimismo, le corresponde la zonificación HM 22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles de altura, 50% mínimo de área libre) que le otorga la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones en la colindancia posterior del predio" y la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", toda vez que la superficie total del terreno es mayor a los 4,001 m².-----

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, se tiene que al predio investigado le corresponden las zonificaciones referidas en el párrafo anterior, de lo que se desprende lo siguiente:-----



**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

Zonificación	Sup. de predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max Const. m ²	CUS	Niveles	Norma
		m ²	%	m ²	%				
H 3/50	4,475.36	2,237.68	50	2,237.68	50	6,713.04	1.5	3	ZON
HM 5/40	4,475.36	1,790.144	40	2,685.216	60	13,426.08	3	5	VIAL
HM 22/50	4,475.36	2,237.68	50	2,237.68	50	49,228.96	11	22	NOR 10

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta entidad, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) a la cual recayó el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3522/2016, particularmente por el cumplimiento de los niveles de altura, porcentaje de área libre, número de viviendas, restricciones laterales y posteriores con respecto a los predios colindantes del predio objeto de la denuncia, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos.-----

Derivado de lo anterior, el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32491-151GAER13 de fecha 30 de octubre de 2013, el cual señala la zonificación HM 22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles de altura, 50% mínimo de área libre) que le otorga la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones en la colindancia posterior del predio" y la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", toda vez que la superficie total del terreno es mayor a los 4,001 m², de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos.-----

Asimismo, corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3522/2016 relacionado con el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, particularmente por el cumplimiento de los niveles de altura, porcentaje de área libre, número de viviendas, restricciones laterales y posteriores con respecto a los predios colindantes al predio objeto de la denuncia, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos.-----

B. Impacto Urbano

El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de enero de 2004, indica en su artículo 77 fracción I, se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de cinco mil metros de construcción.-----



**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

Al respecto, el predio objeto de la denuncia cuenta con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012, para un proyecto consistente en 5 torres con 22 niveles cada una en un terreno con superficie de 4,475.36 m², superficie de desplante de 1,845.61 m², área libre de 2,629.75 m² que representa el 58.76% de la superficie total del terreno, superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de **39,275.30 m²**.-----

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014 para ampliación del proyecto "La Cité", para una superficie de desplante de 1,958.83 m² y una superficie máxima de construcción de **41,195.40 m²**.-----

Al respecto, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) en el predio objeto de la denuncia, a efecto de que la obra se apegue a la superficie máxima de construcción de **41,195.40 m²**, señalada en el Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012.-----

Por lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio de referencia cuentan con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012, el cual señala una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 39,275.30 m², para un proyecto el cual rebasa por **1,920.0 m²** la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, en relación con los 41,195.40 m² señalados en el Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014.-----

Derivado de lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) en el predio objeto de la denuncia, a efecto de que la obra se apegue a la superficie máxima de construcción de **41,195.40 m²**, señalada en el Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012.-----

Se considera que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México valore en caso de ser procedente que, previo a la liberación de las condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012, se haya acreditado su cumplimiento para el proyecto de obra ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----

2.- En materia ambiental

A. Impacto Ambiental

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de marzo de 2004, indica en su artículo 6 fracción N que quienes pretendan realizar una obra con más de diez mil metros cuadrados de superficie de construcción, previamente a su ejecución, requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----



**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

Al respecto, el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012, para un proyecto consistente en 5 torres con 22 niveles cada una en un terreno con superficie de 4,475.36 m², superficie de desplante de 1,845.61 m², área libre de 2,629.75 m² que representa el 58.76% de la superficie total del terreno, superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de **39, 275.30 m²**.-----

Asimismo, tal como se refirió en el apartado de Impacto Urbano de la presente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014 para ampliación del proyecto "La Cité", para una superficie de desplante de 1,958.83 m² y una superficie máxima de construcción de **41,195.40 m²**.-----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de verificación en materia ambiental (impacto ambiental) en el predio objeto de la denuncia, a efecto de que la obra se apegue a la superficie máxima de construcción de **41,195.40 m²**, señalada en la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012.-----

Por lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio de referencia cuentan con autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012, la cual señala una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 39, 275.30 m², lo que rebasa por **1, 920.0 m²** la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable al caso, en relación a los 41,195.40 m² señalados en el Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014.-----

Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (impacto) a efecto de que la obra cumpla las condicionantes establecidas en la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012.-----

Se considera que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México valore en caso de ser procedente que previo a la liberación de las condicionantes establecidas en la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012, se haya acreditado su cumplimiento para el proyecto de obra ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----

B. Emisiones sonoras (ruido)

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, realizó 3 estudios de emisiones sonoras, en los que se concluyó que las actividades que se realizan en el predio objeto de la denuncia, constituyen una fuente emisora que, en las condiciones de operación presentes durante la medición desde el punto de denuncia, generaban un nivel de fuente emisora de **68.50 dB(A), 65.30 dB(A), 64.06 dB(A)**, respectivamente, excediendo el límite máximo permisible de 63 dB(A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----



**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

Por lo anterior, derivado de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizó la medición de ruido correspondiente, de la cual se desprendió que las actividades de construcción que se realizan en el predio objeto de la denuncia, **no excedieron** el límite máximo permisible de 63 dB(A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

Asimismo, tal como se mencionó en el apartado de impacto ambiental de la presente resolución, el predio objeto de la denuncia cuenta con autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012, la cual refiere en su apartado de ruido numeral I.31, en el sitio de construcción se deberá contar con las medidas técnicas necesarias para que el ruido generado no rebase los niveles permitidos en el interior del predio derivado del proyecto de obra, consistente en la construcción de 5 torres con 22 niveles cada una en un terreno con superficie de 4,475.36 m², superficie de desplante de 1,845.61 m², área libre de 2,629.75 m² que representa el 58.76% de la superficie total del terreno, superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 39, 275.30 m².-----

Por lo anterior, en el predio de referencia se constataron emisiones sonoras (ruido) generadas por las actividades de obra por lo que se realizaron 4 estudios de emisiones sonoras los tres primeros por parte de esta Subprocuraduría los cuales excedieron el límite máximo permisible de 63 dB(A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas y el último por parte de la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, el cual no excedió el límite antes referido, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. No obstante, el predio cuenta con autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012, la cual refiere en su apartado de ruido numeral I.31, que el sitio de construcción deberá contar con las medidas necesarias para que el ruido generado no rebase los niveles permitidos en el predio derivado del proyecto de obra, consistente en la construcción de 5 torres con 22 niveles.-----

C. Emisiones a la atmósfera por polvo

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones de polvo derivado de los trabajos de construcción realizados en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----

3.- En materia de construcción (obra nueva, restricciones laterales y bloqueo de accesos a predios colindantes, falta de medidas de seguridad)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se observaron trabajos de construcción en la parte posterior (lado sureste) del predio objeto de la denuncia, el cual se encontraba delimitado con tapiales metálicos y letrero de obra visible, consistente en la construcción de 5 niveles de estacionamiento ubicados bajo nivel de banquetta de una tercera torre. Se constataron emisiones sonoras sin observar emisiones de polvo a la atmósfera ni tampoco bloqueo de accesos de los predios colindantes. Asimismo en fecha 26 de abril del 2017, se observó la volcadura de una revolvedora sobre un camino de terracería, derivado de los trabajos de construcción antes referidos.-----



**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta entidad, se desprende que el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014 para ampliación del proyecto "La Cité", consistente en la construcción de la tercera torre con 22 niveles en un terreno con superficie de 4,475.36 m², superficie de desplante de 1,958.83 m², área libre de 2,516.53 m² que representa el 56% de la superficie total del terreno, superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 41,195.40 m², con base en el folio 32491-151GAER13, expedido el 30 de octubre de 2013, Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012 y Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012.

De las documentales antes descritas se desprende lo siguiente:

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuajimalpa			Certificado folio 32491-151GAER13	Impacto Urbano DGAU.12/DEIU /014/2012	Impacto Ambiental SMA/DGRA/ DEIA/827/2012	Registro de Manifestación de Construcción V1-MC/002/14 (Ampliación) HM 22/50
	H 3/50	HM 5/40	HM 22/50	HM 22/50			
Sup.del Terreno	4,475.36			4,475.36	4,475.36	4,475.36	4,475.36
Sup. de desplante	2,237.68	2,685.216	2,237.68	-	1,845.61	1,845.61	1,958.83
Sup.libre	2,237.68 (50%)	1,790.144 (40%)	2,237.68 (50%)	-	2,629.75	2,629.75	2,516.53 (56%)
Sup.máx. de Construcción (s.n.b.)	6,713.04	13,426.08	49,228.96	-	39,275.30	39,275.30	Existente: 39,275.30 Ampliación: 1,920.1 (Total de 41,195.40)
Niveles sobre banquetta	3	5	22	22	4 Torres de 22 1 Torre de 11	4 Torres de 22 1 Torre de 11	22

Asimismo, derivado de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Protección Civil y Emergencia de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizó las acciones derivadas de la volcadura de una revolvedora sobre un camino de terracería durante los trabajos de construcción en el predio objeto de la denuncia.

En razón de lo descrito anteriormente, el proyecto objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014 para ampliación del proyecto "La Cité", consistente en la construcción de la tercera torre con 22 niveles en un terreno con superficie de 4,475.36 m², superficie de desplante de 1,958.83 m², área libre de 2,516.53 m² que representa el 56% de la superficie total del terreno, superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 41,195.40 m², con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32491-151GAER13, expedido el 30 de octubre de 2013, dicho registro se apega a la zonificación aplicable al predio de referencia, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para



**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

Cuajimalpa de Morelos. Asimismo, el mencionado proyecto cuenta con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012 y Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, a efecto de que se respete la superficie máxima de construcción señalada en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014 y, en su caso, imponer las medidas y sanciones procedentes.-----

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 a la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se observaron trabajos de construcción en la parte posterior (lado sureste) del predio objeto de la denuncia, el cual se encontraba delimitado con tapiales metálicos y letrero de obra visible, consistente en la construcción de 5 niveles de estacionamiento ubicados bajo nivel de banquetta de una tercera torre. Se constataron emisiones sonoras, sin observar emisiones de polvo a la atmósfera ni tampoco bloqueo de accesos de los predios colindantes. Asimismo en fecha 26 de abril del 2017, se observó la volcadura de una revolvedora sobre un camino de terracería, derivado de los trabajos de construcción antes referidos.-----
2. El predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32491-151GAER13, expedido el 30 de octubre de 2013, en el cual se asientan la zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles de altura, 50% mínimo de área libre). De igual forma la zonificación HM 5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura, 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca), en su tramo C-D, del km 18 a Avenida Veracruz. Asimismo, le corresponde la zonificación HM 22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles de altura, 50% mínimo de área libre) que le otorga la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones en la colindancia posterior del predio" y la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", toda vez que la superficie total del terreno es mayor a los 4,001 m².-----
3. El proyecto objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014 para ampliación del proyecto "La Cité",



Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5

consistente en la construcción de la tercera torre con 22 niveles en un terreno con superficie de 4,475.36 m², superficie de desplante de 1,958.83 m², área libre de 2,516.53 m² que representa el 56% de la superficie total del terreno, superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 41,195.40 m², con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32491-151GAER13, expedido el 30 de octubre de 2013, dicho registro se apega a la zonificación aplicable al predio de referencia, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos. Asimismo, el mencionado proyecto cuenta con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012 y Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012.-----

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, a efecto de que se respete la superficie máxima de construcción señalada en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014 y, en su caso, imponer las medidas y sanciones procedentes.-----
5. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3522/2016 relacionado con el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, particularmente por el cumplimiento de los niveles de altura, porcentaje de área libre, número de viviendas, restricciones laterales y posteriores con respecto a los predios colindantes al predio objeto de la denuncia, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos.-----
6. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio de referencia cuentan con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012, el cual señala una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 39, 275.30 m², para un proyecto el cual rebasa por **1, 920.0 m²** la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, en relación con los 41,195.40 m² señalados en el Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014.-----
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) en el predio objeto de la denuncia, a efecto de que la obra se apegue a la superficie máxima de construcción de **41,195.40 m²** señalada en el Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012.-----
8. Se considera que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México valore en caso de ser procedente que previo a la liberación de las condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/014/2012 de fecha 13 de julio de 2012, se haya acreditado su cumplimiento



**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

para el proyecto de obra ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----

9. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio de referencia cuentan con autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012, la cual señala una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 39, 275.30 m², lo que rebasa por **1, 920.0 m²** la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable al caso, en relación a los 41,195.40 m² señalados en el Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MC/002/14 de fecha 17 de julio de 2014.-----
10. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (impacto) a efecto de que la obra cumpla las condicionantes establecidas en la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012.-----
11. En el predio de referencia se constataron emisiones sonoras (ruido) generadas por las actividades de obra por lo que se realizaron 4 estudios de emisiones sonoras los tres primeros por parte de esta Subprocuraduría los cuales excedieron el límite máximo permisible de 63 dB(A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas y el último por parte de la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, el cual no excedió el límite antes referido, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. No obstante, el predio cuenta con autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012, la cual refiere en su apartado de ruido numeral I.31, que el sitio de construcción deberá contar con las medidas necesarias para que el ruido generado no rebase los niveles permitidos en el predio derivado del proyecto de obra, consistente en la construcción de 5 torres con 22 niveles.-----
12. Se considera que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México valore en caso de ser procedente que previo a la liberación de las condicionantes establecidas en la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000827/2012 de fecha 24 de febrero de 2012, se haya acreditado su cumplimiento para el proyecto de obra ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----
13. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones de polvo derivado de los trabajos de construcción realizados en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5095 (antes 5192), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----
14. La Dirección de Protección Civil y Emergencia de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizó las acciones derivadas de la volcadura de una revolvedora sobre un camino de terracería durante los trabajos de construcción en el predio objeto de la denuncia.-----

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



**Expediente: PAOT-2016-465-SOT-166
y acumulados PAOT-2016-662-SOT-239
PAOT-2017-15-SOT-5**

el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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

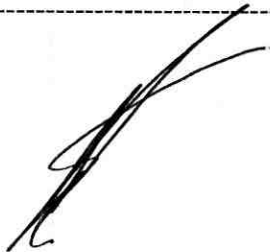
RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa y la Coordinación de Substanciación de Procedimientos, ambas del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General de Regulación Ambiental, a la Dirección General de Vigilancia Ambiental, ambas de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma por cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JEL/N/MBC/OMRL

