

Expediente: PAOT-2017-4016-SOT-1670

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

12 NOV 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 de su Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 3 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento vigente; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-4016-SOT-1670, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de agosto de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto ambiental, derribo de arbolado y ruido) por los trabajos que se realizan en Avenida Ejército Nacional número 453, colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de diciembre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

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 e impacto urbano), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto ambiental, derribo de arbolado y ruido) como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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



1.- En materia desarrollo urbano (zonificación)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio ubicado en Avenida Ejército Nacional número 453, colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación H 3/30 B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es, 1 vivienda por cada 100 m² de superficie de terreno) y **HC 5/30 M** (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de superficie de área libre, densidad Media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de superficie de terreno). —

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron inicialmente, trabajos de construcción en etapa de acabados en 2 cuerpos constructivos de 22 niveles aproximadamente y posteriormente el funcionamiento de una plaza comercial denominada "Plaza Latitud Polanco" en los dos primeros niveles. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Entidad en fecha 18 de enero de 2018, por una persona que se ostentó como Director Responsable de Obra, anexó copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con número de folio BASI4972408, de fecha de expedición del 13 de agosto de 2008, el cual certifica la zonificación HC 5/30 y la zonificación HO 22/5 (Habitacional con Oficinas, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), concedida por la Norma General de Ordenación número 10, para la construcción de viviendas, oficinas y comercio en una superficie máxima de construcción de 82,084.00 m², en un predio con superficie de 7,462.27 m², conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el **10 de abril de 1997**. -----
- Oficio SEDUVI/DGAU/DRP/0894/2013, de fecha 25 de enero de 2013, con el que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó que el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con número de folio BASI4972408, de fecha de expedición del 13 de agosto de 2008, es vigente toda vez que se ejercieron los derechos previstos en el mismo. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató la existencia del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con número de folio BASI4972408, de fecha de expedición del 13 de agosto de 2008, en los archivos digitales de dicha Secretaría. -----

De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997, se desprende que al predio le aplica la zonificación HC 5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----



Asimismo, le aplica la zonificación HO 22/50 (Habitacional con oficinas, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) por la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas máximas permitidas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, la cual establece que para los predios con superficie de más de 4,001 metros en adelante, el número de niveles será de 22, restricciones de 3.5 metros en laterales y 50% mínimo de área libre, conforme a lo siguiente: -----

PDDU 1997	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
HO 22/50	7,462.27	3,731.135	50	3,731.135	50	82,084.97		22
CUZUS BASI4972408 13 de agosto de 2008	7,462.27	3,731.135	50	3,731.135	50	82,084.00		22

De la revisión al proyecto arquitectónico, se desprende el plano de planta baja TNAR-01, en el que se observa que la existencia de un remetimiento de 12 metros alrededor del edificio, por lo que cumple con el remetimiento de 3.5 metros en laterales conforme a la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas máximas permitidas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-3744-2018, de fecha 24 de abril de 2018, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del oficio SEDUVI/DGAU/DRP/0894/2013, de fecha 25 de enero de 2013. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/3327/2018, de fecha 23 de mayo de 2018, informó que se realizó solicitud al archivo de esa Secretaría, sin que a la presente fecha se cuente con respuesta por parte de esa Dirección. -----

Es de señalar que el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/0894/2013, de fecha 25 de enero de 2018, se emitió conforme a los artículos 45 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, así como el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que conforme al artículo 45 de la Ley en mención, una vez ejercido el derecho conferido en los Certificados correspondientes, ya no será necesario obtener un nuevo certificado y en el predio denunciado, se ejerció el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con número de folio BASI4972408, de fecha de expedición del 13 de agosto de 2008. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con número de folio BASI4972408, de fecha de expedición del 13 de agosto de 2008, el cual certifica la zonificación HO 22/50 (Habitacional con oficinas, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de superficie de área libre) para la construcción de una superficie máxima de 82,084.00m², conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997, el



cual de conformidad con el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/0894/2013, de fecha 25 de enero de 2013, es vigente toda vez que se ejercieron los derechos previstos en el mismo. -----

2. En materia de construcción (obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron inicialmente, trabajos de construcción en etapa de acabados en 2 cuerpos constructivos de 22 niveles aproximadamente y posteriormente el funcionamiento de una plaza comercial denominada "Plaza Latitud Polanco" en los dos primeros niveles. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Entidad en fecha 18 de enero de 2018, por una persona que se ostentó como Director Responsable de Obra, anexó entre otras copias simples, las siguientes: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", para ampliación con número de folio FMH-C-11-2015, vigente del 21 de septiembre de 2015 al 21 de septiembre del 2018, para la construcción de 350 viviendas en 22 niveles y 9 sótanos con una superficie de modificación de 136,467.00 m², con una superficie de área libre de 3,733.127 m² equivalente al 50.03 % y con superficie de desplante de 3,729.00 m². -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia; por lo anterior, en fecha 7 de junio de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta de expediente en esa Dirección Ejecutiva, de la que se desprende la existencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RMH-B-062-05 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con número de folio BASI4972608, de fecha de expedición del 17 de septiembre de 2008, aunado a lo anterior, se informó que cuentan con antecedente de diversos Registros de Manifestación de Construcción, entre ellos, el del número de folio RMH-C-12-09, para 22 niveles, el cual no pudo ser proporcionado para consulta. -----

Del análisis de las documentales antes descritas y las presentadas por el desarrollador, se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones de estacionamiento
		m ²	%	m ²	%				
Registro de Manifestación de Construcción Ampliación RMH-B-062-05	7,462.127	3,246.95	43.51	4,215.32	56.49	Existente: 23,127.01 Ampliación: 9,59.84	0	10	330



Expediente: PAOT-2017-4016-SOT-1670

CUZUS BAS14972408 13 de agosto de 2008	7,462.27	3,731.0635	50	3,731.0635	50	82,083.87		22	
Registro de Manifestación de Construcción Ampliación RMH-C-11-2015	7,462.127	3,733.127	50.03	3,729.00	49.97	Total: Modificación- 136,467.00	350	22	1883

De lo anterior, se desprende que la obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para ampliación con número RMH-C-11-2015, vigente del 21 de septiembre de 2015 al 21 de septiembre del 2018, el cual se apega al Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con número de folio BAS14972408, de fecha de expedición del 13 de agosto de 2008. -----

Es de señalar, que del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 20 de septiembre de 2018, se desprende que los trabajos de construcción finalizaron. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción para ampliación con número RMH-C-11-2015, vigente del 21 de septiembre de 2015 al 21 de septiembre del 2018, así como el cumplimiento de las restricciones laterales, la superficie de área libre y en su caso remitir la autorización de uso y ocupación. -----

3. Impacto urbano

Mediante escrito presentado en esta Entidad en fechas 18 de enero de 2018, por una persona que se ostentó como Director Responsable de Obra, anexó copia simple del oficio SEDUVI/DGAU/8959/2015 DGAU.15/DEIU/M-07, de fecha 15 de abril de 2015, mediante el cual se aprueba la modificación del dictamen de estudio de impacto urbano 101/1929 DGAU.09/DEIU/043/2009. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/0706/2018, de fecha 15 de enero de 2018, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con los siguientes antecedentes:-----

- Dictamen de estudio de impacto urbano 101/1929 DGAU.09/DEIU/043/2009, de fecha 28 de agosto de 2009, para un proyecto de construcción de **oficinas, alojamiento y locales** en 22 niveles, con una superficie total de construcción de 137,917.15 m², de los cuales 71,164.05 m² son de superficie sobre nivel de banquetas y 66,753.09 m² son de superficie de construcción bajo nivel de banquetas, con una superficie de área libre de 3,731.63 m², equivalente al 50.01% de la superficie total de terreno y una superficie de desplante de 3,730.50 m², equivalente al 49.99% de un predio con una superficie de 7,462.127 m². -----



Expediente: PAOT-2017-4016-SOT-1670

- Oficio 101/1908 DGAU-11/DOUL/PR-06, de fecha 03 de septiembre de 2011, referente a la prórroga de estudio de impacto urbano 101/1929 DGAU.09/DEIU/043/2009, de fecha 28 de agosto de 2009. -----
- Oficio SEDUVI/101/3102/2012 DGAU.12/DOUL/M-18, de fecha 19 de octubre de 2012, por el cual se autoriza la modificación al Dictamen de estudio de impacto urbano 101/1929 DGAU.09/DEIU/043/2009, **para el cambio de uso para alojamiento al uso de vivienda**, conservando la misma superficie y niveles autorizados, así como la disminución de superficie de desplante de 3,730.50 m² a 3,681.00 m² y el incremento de área libre de 3,731.63 m² a 3,781.13 m² y la modificación de la superficie sobre nivel de banquetta de 71,164.05 m² a 70,298.00 m² y bajo nivel de banquetta de 66,753.09 m² a 61,223.00 m². -----
- Oficio SEDUVI/DGAU/8959/2015 DGAU.15/DEIU/M-07, de fecha 15 de abril de 2015, mediante el cual se aprueba la modificación del Estudio de impacto urbano 101/1929 DGAU.09/DEIU/043/2009, para incrementar la superficie de construcción en 5,423.00 m², quedando 8,66.00 m² de superficie de construcción sobre nivel de banquetta y 4,557.00 de superficie de construcción bajo nivel de banquetta, en una superficie total de construcción de 136,944.00 m². La superficie de desplante incrementa en 48 m², resultado 3,729.00 m² que equivalen al 49.97%, el área libre disminuye en 48.00 m², para un total de 3,733.13, que representa el 50.03% de la superficie del predio, con 350 viviendas y 1,873 cajones de estacionamiento. -----

Al respecto, del análisis de las documentas y oficios antes citados, se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones de estacionamiento
		m ²	%	m ²	%				
CUZUS BAS14972408 13 de agosto de 2008	7,462.27	3,731.0635	50	3,731.0635	50	82,084.00		22	
Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Of. 101/1929 DGAU.09/DEIU/043/2009 28 de agosto 2009	7,462.127	3,731.63	50.01	3,730.50	49.99	Total: 137,917.15 71,164.05 snb 66,753.09 bnb	Oficinas alojamiento y locales	22	2,615
Prórroga de Estudio de Impacto Urbano 101/1908 DGAU.11/DOUL/PR-06 03 de septiembre de 2011	PRORROGA POR UN AÑO								
1 ^{er} Modificación de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/101/3102/2012 DGAU.12/DOUL/M-18 19 de octubre de 2012	7,462.127	3,781.13	50.68	3,681.00	49.32	Total: 131,521.00 70,298.00 snb 61,223.00 bnb	Oficinas, 328 viviendas y locales comerciales	22	1,873
2 ^{da} Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/8959/2015 DGAU.15/DEIU/M-07 De fecha 15 de abril de 2015	7,462.127	3,733.13	50.03	3,729.00	49.97	Total: 136,944.00 71,164.00 snb 65,780.00 bnb	Oficinas, 350 viviendas y locales comerciales	22	1,905



De lo anterior, se desprende que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número 101/1929 DGAU.09/DEIU/043/2009, de fecha 28 de agosto de 2009 y sus 2 modificaciones, se apegan a las superficies permitidas en la zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo con número de folio BASI4972408 de fecha de expedición del 13 de agosto de 2008, emitido conforme a la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997. -----

Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duró las actividades de obra, a fin de que se cumpla con las disposiciones que establece la normatividad en materia de desarrollo urbano. -----

4. En materia ambiental (impacto ambiental, derribo de arbolado y ruido)

Impacto ambiental y derribo de arbolado

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/0046/2018, de fecha 12 de enero de 2018, informó que para el predio denunciado, no cuenta con antecedente en materia de impacto ambiental. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como Director Responsable de Obra realizó las manifestaciones correspondientes, mediante escrito presentado en esta Entidad en fechas 18 de enero de 2018, y anexó copias simples de lo siguiente: -----

- Resolución administrativa en materia de impacto ambiental SMA/DGRA/DEIA/05294/2009, de fecha 03 de agosto de 2009. -----
- Acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/004854/2015, de fecha 26 de mayo de 2015, en el que se determina que la modificación del proyecto no implica generación de impactos ambientales adicionales a los evaluados en la resolución administrativa en materia de impacto ambiental. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-3743-2018, de fecha 24 de abril de 2018, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedente de la resolución administrativa en materia de impacto ambiental SMA/DGRA/DEIA/05294/2009, de fecha 03 de agosto de 2009. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/6310/2018, de fecha 25 de mayo de 2018, remitió copia certificada de la resolución administrativa en materia ambiental SMA/DGRA/DEIA/005294/2009 de fecha 03 de agosto de 2009 y del Acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/004854/2015, de fecha 26 de mayo de 2015, respecto a las modificaciones del proyecto, mediante los cuales se otorgó la autorización condicionada, conforme a lo siguiente: -----



	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones de estacionamiento
		m ²	%	m ²	%				
Resolución administrativa en materia de impacto ambiental SMA/DGRA/DEIA/5294/2009 de fecha 03 de agosto de 2009	7,462.127	3,731.63	50.01	3,730.50	49.99	71,164.05 snb 66,753.09 bnb	Oficinas alojamiento y locales	22	2,615
Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/4854/2015 26 de mayo de 2015	7,462.127	3,733.127	50.03	3,729.00	49.97	70,133.00 snb 65,780.00 bnb	Oficinas, 350 viviendas y locales	22	1,901

Respecto al derribo de árboles, la resolución administrativa que autoriza en forma condicionada el proyecto impone entre otras, las medidas de mitigación y compensación siguientes: -----

"(...) la autorización para el trasplante de 7 (siete) elementos arbóreos (tres jacarandas, un fresno, una Magnolia y un Trueno y un Liquidámbar), encontrados dentro del predio, para lo cual deberá observar lo siguiente:

(...) 1.20 Deberá acreditar a esta Dirección General en los reportes solicitados en la condicionante 1.2, mediante fotografías y plano de ubicación que las actividades de trasplante se supervisaron por un especialista, el cual deberá otorgar su responsiva. Adicionalmente, se deberá inspeccionar y reportar en los informes semestrales mientras dure la obra el estado general de los árboles trasplantados para garantizar su sobrevivencia.

(...) deberá realizar una propuesta para implementar un sistema de naturación de azotea bajo las especificaciones técnicas establecidas en la norma ambiental para el Distrito Federal NADF-013-RNAT-2007. Para tal efecto, deberá presentar la propuesta de naturación ante la Dirección de Reforestación Urbana, Parques y Ciclovías (...)" -----

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, informó mediante oficio DMH/DESU/SPJSH/JUDMAC/0025/2018, de fecha 29 de enero de 2018, remitió nota informativa y dictamen técnico respecto al derribo de una jacaranda ubicada en arriate murto en pie, con estrangulamiento de raíz y oquedad en tronco principal. -----

Por lo que, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección con el fin de constatar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, por lo que hace al derribo y trasplante de arbolado autorizado de 7 individuos arbóreos y el sistema de naturación de la azotea, y en su caso imponer las medidas y sanciones procedentes. -----

Ruido

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fecha 30 de enero, 25 de mayo, 5 de junio y 4 de agosto de 2018, por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones sonoras



Expediente: PAOT-2017-4016-SOT-1670

provenientes de los equipos enfriadores y plantas de energía ubicados en el predio de acuerdo a lo señalado en el escrito inicial de denuncia objeto de investigación. -----

No obstante lo anterior, mediante escrito recibido en esta Entidad el día 18 de enero de 2018, una persona que se ostentó como Director Responsable de Obra, presentó programa de acciones para mitigar el ruido generado por los trabajos de construcción y presentó Programa de Acciones para Mitigación de ruido, del que se desprende lo siguiente: -----

- Los trabajos de construcción se realizan en un horario diurno. -----
- Se colocó tapial perimetral en la etapa de excavación, cimentación y edificación. -----
- Se utilizó maquinaria en óptimas condiciones durante la etapa de excavación y cimentación. -----
- Se ha revisado las verificaciones vehiculares de los camiones y vehículos de obra. -----
- Se han evitado trabajos simultáneos para no exceder el ruido. -----
- Se solicitaba apagar motores de los camiones de transporte de materiales y maquinaria cuando no era utilizada en todas las etapas de la obra. -----
- Se han realizado estudios de ruido mensual. -----
- Se han realizado periódicamente los monitoreos de ruido por un laboratorio acreditado. -----

De conformidad con lo señalado líneas arriba, el predio objeto de denuncia cuentan con la resolución administrativa en materia ambiental SMA/DGRA/DEIA/005294/2009 de fecha 03 de agosto de 2009 y del Acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/004854/2015, de fecha 26 de mayo de 2015, las cuales autorizan en forma condicionada el proyecto de construcción e imponen entre otras, las medidas de mitigación y compensación en materia de ruido, entre otras las siguientes: -----

"(...) 1.16 Tomar las medidas necesarias para que todas las actividades relacionadas con los trabajos de preparación del sitio y construcción, cumplan con la Norma Ambiental número NADF-005-AMBT-2006, que establece las condiciones de medición y los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras (...) 1.17 Con la finalidad de minimizar las emisiones de ruido generado por los vehículos pesados que utilicen diésel como combustible y pertenecientes a contratistas, deberán cumplir con la siguiente normatividad: NOM-080-SEMARNAT-1994 que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de vehículos automotores (...)". -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Avenida Ejército Nacional número 453, colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación HC 5/30 y la zonificación HO 22/5 (Habitacional con Oficinas, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), concedida por la Norma General de Ordenación número 10, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C. P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0780 ext. 13321
Página 9 de 11

Urbano de Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997. -----

El proyecto investigado cuenta con Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con número de folio BASI4972408, de fecha de expedición del 13 de agosto de 2008, en el que se certifica la zonificación citada anteriormente, para la construcción de una superficie máxima de 82,084.00 m², conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997, el cual de conformidad con el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/0894/2013, de fecha 25 de enero de 2013, es vigente toda vez que se ejercieron los derechos previstos en el mismo. -----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron inicialmente, trabajos de construcción en etapa de acabados en 2 cuerpos constructivos de 22 niveles aproximadamente y posteriormente el funcionamiento de una plaza comercial denominada "Plaza Latitud Polanco" en los dos primeros niveles. -----
3. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para ampliación con número RMH-C-11-2015, vigente del 21 de septiembre de 2015 al 21 de septiembre del 2018, el cual se apegue al Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con número de folio BASI4972408, de fecha de expedición del 13 de agosto de 2008. -----
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción para ampliación con número RMH-C-11-2015, vigente del 21 de septiembre de 2015 al 21 de septiembre del 2018 o en su caso remitir la autorización de uso y ocupación. -----
5. El proyecto de mérito cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número 101/1929 DGAU.09/DEIU/043/2009, de fecha 28 de agosto de 2009 y 2 modificaciones, para la construcción de oficinas, 350 viviendas y locales comerciales, en una superficie total de construcción de 136,944.00 m², de la cual 65,780.00 m² es de superficie de construcción bajo nivel de banqueta y 71,164.00 m² de superficie sobre nivel de banqueta. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas en el Dictamen antes descrito, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duró las actividades de obra, a fin de que se cumpla con las disposiciones que establece la normatividad en materia de desarrollo urbano. -----
7. El proyecto denunciado cuenta con resolución administrativa en materia ambiental SMA/DGRA/DEIA/005294/2009 de fecha 03 de agosto de 2009 y Acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/004854/2015, de fecha 26 de mayo de 2015, respecto a las modificaciones del proyecto; para un proyecto consistente en la construcción de oficinas,



Expediente: PAOT-2017-4016-SOT-1670

viviendas y locales comerciales, en 22 niveles, con una superficie sobre nivel de banquetta de 70,133.00 y de superficie bajo nivel de banquetta de 65,780 m2, con un área libre de 3,733.127 m2, equivalente a 50.03% de la superficie del terreno. Asimismo, autoriza el trasplante de 7 elementos arbóreos (tres jacarandas, un fresno, una Magnolia y un Trueno y un Liquidámbur), encontrados dentro del predio. -----

8. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección con el fin de constatar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, por lo que hace al derribo y trasplante de arbolado autorizado de 7 individuos arbóreos y el sistema de naturación de la azotea, y en su caso imponer las medidas y sanciones procedentes. -----
9. No se constataron emisiones sonoras provenientes de los equipos enfriadores y plantas de energía ubicados en el predio denunciado. -----

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: -----

----- 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 la persona denunciante y a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

EMC/IGP/MRC/EBP

