



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

07 NOV 2017

Ciudad de México, a

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-2016-1429-SOT-541 y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619, PAOT-2016-2355-SOT-937 relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 24 de mayo 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 de construcción (obra nueva) y ambiental (afectación y derribo de arbolado), en los predios ubicados en Avenida Insurgentes, números 262 y 258, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, misma que fue admitida mediante acuerdo de fecha 01 de junio de 2016. -----

En fecha 12 de junio 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 de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado), impacto urbano, protección civil y fusión de predios en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, misma que fue admitida mediante acuerdo de fecha 20 de junio de 2016. -----

En fecha 29 de agosto 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 de desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (afectación de arbolado), en la manzana limitada por las avenidas Insurgentes, Álvaro Obregón, Monterrey y la calle Chihuahua, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, misma que fue admitida mediante acuerdo de fecha 05 de septiembre de 2016. -----

En fecha 29 de mayo 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntas



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Módulo 2 y 3
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06702 Ciudad de México
Tel. 5265 0700 ext. 136, 137
Fax 5265 0701



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

contravenciones en materia ambiental (derribo de árbol) y construcción (falta de Registro de Manifestación de Construcción) en Avenida Insurgentes número 262, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, misma que fue admitida mediante acuerdo de fecha 09 de junio de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó la consulta a la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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, V, 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

Derivado de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2316 de fecha de expedición 07/01/16, se desprende que el domicilio correcto del predio investigado es Avenida Insurgentes Sur número 262, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

Cabe señalar que el predio que nos ocupa, es producto de la fusión de los predios ubicados en Avenida Álvaro Obregón números 212 y 214, Avenida Insurgentes Sur números 258 y 262 y Chihuahua número 225. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano, conservación patrimonial y fusión de predios), ambiental (derribo de arbolado e impacto ambiental), y protección civil, como son la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones todos para la ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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

1. - En materia de construcción (demolición y obra nueva), desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano, conservación patrimonial) y fusión de predios.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad M (media 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) y HM/12/20/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de altura 20% mínimo de área libre, densidad Z (lo que indique la zonificación de Programa, Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) por aplicar la Norma de Ordenación sobre vialidad en Avenida Insurgentes Sur-Centro, en el tramo C-D de Avenida Paseo de la Reforma a Avenida Yucatán donde aplica un 20% de incremento adicional a la



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

Modelo 300-100-00
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C. P. 06700, Ciudad de México
paot@cdmx.gob.mx
T 5266 0780 ext. 1302 y 1303
Página 2 de 2



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659**

demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes, además aplica Norma 12 de las Normas Generales de Ordenación que señala que a través del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera. -----

El predio objeto de denuncia se ubica dentro de un área de conservación patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial en la que cualquier intervención requiere la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Además se cuenta con la opinión técnica favorable en Área de Conservación Patrimonial otorgado a través del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2012/2015 de fecha 26 de agosto de 2015 signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la fusión de 5 predios marcados con los números 212 y 214 de la Avenida Álvaro Obregón, 258 y 262 de la Avenida Insurgentes Sur y 225 de la calle Chihuahua, condicionado a que el predio resultado de la fusión, mantendrá el atributo patrimonial, inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Como se desprende de lo expuesto, el predio objeto de denuncia que nos ocupa ubicado en Av. Insurgentes número 262, mantendrá el atributo de inmueble catalogado por el INBA por haberse fusionado con los inmuebles de valor artístico ubicados en Avenida Álvaro Obregón números 212 y 214. -----

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc informó que localizó tramite de solicitud de fusión de los predios ubicados en Avenida Álvaro Obregón números 212 y 214, Avenida Insurgentes Sur números 258 y 262 y Chihuahua número 225, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc ingresada en Ventanilla Única Delegacional con el folio 024/2015 el día 31 de agosto de 2015 y expedida el 15 de septiembre del mismo año con la Licencia número 021/2015, así como la constancia de alineamiento y número oficial para el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte ingresada con el folio 2316/2015 el 14 de diciembre de 2015 y expedida el 07 de enero de 2016. -----

Así las cosas, el artículo 238 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México refiere que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

Asimismo, el artículo 58 del citado reglamento prevé que para obtener la licencia de construcción especial, debe cumplir con el Dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda cuando se trate de Áreas de Conservación Patrimonial y/o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano o sus colindantes; y/o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia para el caso de un monumento histórico, artístico o arqueológico, según sea su ámbito de competencia de acuerdo con lo establecido en la Ley Federal en la materia. -----

Al respecto, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado con vallas metálicas, en el interior desde vía pública se observó una construcción de dos niveles parcialmente demolida sin constatar en el momento actividades ni trabajadores en el interior. -----

Por lo anterior quien se ostentó como el apoderado legal de Banca Mifel S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, fideicomiso 1865/2014 presentó copia simple entre otros documentos; de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 23/2016 de fecha 7 de enero de 2016, y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2400-151FLXO16 de fecha 22 de enero de 2016. -----

En el segundo reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constataron desde vía pública trabajos de demolición de manera manual de un inmueble de dos niveles con un avance del 75% aproximadamente, así mismo se observó una máquina excavadora la cual no estaba en funcionamiento. -----

En relación con lo anterior, se cuenta con el Dictamen Técnico Favorable en Área de Conservación Patrimonial otorgado a través del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2168/2016 de fecha 04 de agosto de 2016 signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de tres niveles (P.B. + 2 niveles) en una superficie de 1,127.66 m² en los predio resultado de una fusión ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 262, 258, Chihuahua número 225, Avenida Álvaro Obregón números 212 y 214, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

Por su parte, el Instituto Nacional de Bellas Artes informó mediante oficio número 2289-C/1375 de fecha 11 de octubre de 2016 que el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262 en la colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico ya que fue fusionado con los inmuebles ubicados en Avenida Álvaro Obregón número 212 y 214 incluidos en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes. Agregando que el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur números 262, colonia Roma Norte, es colindante con los inmuebles ubicados en Avenida Álvaro Obregón número 208 (también reconocido como avenida Álvaro Obregón número 206-208) y calle Chihuahua número 221 y 219, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, incluidos en la Relación de ese Instituto de Inmuebles con Valor Artístico, por





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659**

lo que cualquier intervención requiere del visto bueno emitido por parte de ese Instituto. Asimismo refiere que emitió el oficio número 1837-C/1118 de fecha 23 de agosto de 2016 señalando que dicho oficio no constituye una autorización, visto bueno, opinión o aviso para obras de demolición. -----

Así las cosas, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes mediante el oficio número 1223-C/0725 de fecha 6 de junio de 2017 hace del conocimiento a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc su preocupación respecto a la integridad física de los elementos con valor artístico que forman parte del predio identificado como avenida Insurgentes Sur número 262 (antes Álvaro Obregón números 212 y 214) y sus colindantes ubicados en Álvaro Obregón 208 y calle Chihuahua número 221 y 219 incluidos en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, solicitando en el ámbito de sus facultades la verificación urgente y la suspensión inmediata de las obras de demolición, excavación y cimentación en el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte Delegación Cuauhtémoc.-----

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc expidió la Licencia de Construcción Especial número 6/06/147/2015 de fecha de expedición 01 de septiembre de 2015 y vigencia al 30 de noviembre de 2015 para una superficie de demolición de 1,726.62 m², así como prórroga por un periodo de 92 días desde 01 de diciembre de 2015 hasta 03 de marzo de 2016, la Licencia de Construcción Especial número 6/06/211/2015 para el predio ubicado en calle Chihuahua número 225, colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc. Además de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/205/2016 de fecha de expedición 05 de septiembre de 2016 y vigencia al 05 de diciembre de 2016 para una superficie de demolición de 1,127.66 m² para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, presentando para dicho trámite el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y formato de solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, de fecha 27 de julio de 2015, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes donde se indica que el predio colinda con inmueble de valor artístico (Chihuahua número 221), por lo que se recomienda la protección del mismo. -----

Adicionalmente, toda vez que esta Subprocuraduría considera que el formato de solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico no es el documento idóneo para acreditar el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes para la intervención del inmueble denunciado, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc realizar acciones de verificación en materia de construcción en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc en cuanto hace a contar con la Licencia de Construcción Especial y el cumplimiento al artículo 238 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México informando que se localizó la orden de visita de verificación para construcción número DC/DGJYG/SVR/OVO/567/2016, ejecutada el día 07 de octubre del 2016 y turnada el 10 del mismo mes y año a la Subdirección de Calificación de Infracciones para su seguimiento. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

En conclusión, la demolición que se realizó en la Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc no contó con el Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes incumpliendo los artículos 58 inciso n) y 238 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que el inmueble demolido se fusionó con construcciones incluidas en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico.-----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-2016-2355-SOT-937 de fecha 04 de noviembre de 2016 esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc valorar el inicio de las acciones que considere procedentes para dejar sin efectos la Licencia de Construcción Especial bajo el folio 1449/2016 número 6/06/205/2016 de fecha 5 de septiembre de 2016 y vigencia al 05 de diciembre de 2016, toda vez que la misma fue emitida sin contar con el visto bueno para obras de demolición por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, hizo del conocimiento de esta Entidad a través del oficio DGODU/2868/2016 de fecha 11 de noviembre de 2016 que solicitó de manera urgente a la Dirección General Jurídica y Gobierno aplique la Nulidad y se inicie el Procedimiento de Revocación de la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 6/06/205/2016 de fecha 5 de septiembre de 2016 y vigencia al 05 de diciembre de 2016, en términos de lo dispuesto en el artículo 256 fracción I y último párrafo del Reglamento de Construcciones que señala que la autoridad competente declarará la nulidad de la licencia de construcción especial, cuando se hayan registrado o expedido, con base en informes o documentos que no hayan sido emitidos y/o validados por la autoridad competente, en los trámites que gestione ante la Administración, asimismo procederá la nulidad, cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

En el mismo sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-8445-2016 de fecha 04 de octubre de 2016 se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano respecto al cumplimiento de la Norma número 4 Área de Conservación Patrimonial, informando que el día 22 de noviembre del año 2016 se ejecutó la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DEMO/077/2016 y que las constancias derivadas de la diligencia antes citada fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación.-----

Es oportuno señalar que respecto a la construcción, se cuenta con Dictamen Técnico Favorable en Área de Conservación Patrimonial otorgado a través del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1946/2016 de fecha 13 de julio de 2016 signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva de una construcción de uso comercial en 3 niveles (5 sótanos + P.B. + 2 niveles) con una altura de 13.35 m al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,688.71 y bajo nivel de banquetta de 6,438.49 m² en los predios resultado de una fusión ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 262, 258, Chihuahua





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

número 225, Avenida Álvaro Obregón números 212 y 214, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, se cuenta con el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/3829/2016 de fecha 17 de octubre de 2016 signado por el Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante el cual informó que se localizó una Solicitud de Constitución del Polígono de Actuación para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, ingresada a través del Área de Atención Ciudadana de esa Secretaría el 14 de julio de 2016, la cual se encuentra en proceso de valoración. -----

No obstante lo anterior, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/15862/2016 de fecha 13 de julio de 2016 la Dirección de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó a esta Entidad que dicha dirección no localizó antecedente alguno de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

Finalmente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc informó que cuenta con Registro de Manifestación Tipo B número de folio 255/2017, con registro RCUB-018-2017; 1/06/019/2017 de fecha de recepción 17/02/2017 y vigencia al 17/02/2020 para una superficie total de construcción de 8,127.20 m², con 3 niveles (P.B + 2 NIVELES) con 5 sótanos con 99 cajones de estacionamiento, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 594-151FXLO17 de fecha de expedición 01 de febrero de 2017 y oficio número 0231-C/0129 de fecha 03 de febrero de 2017 signado por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes en el que señala la recomendación técnica para las eventuales intervenciones mayores en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, entre las que se encuentran garantizar las medidas necesarias de protección a las colindancias de valor artístico ubicadas en Avenida Insurgentes número 262 (anteriormente identificadas en Avenida Álvaro Obregón número 212 y 214) así como los inmuebles colindantes ubicados en Avenida Álvaro Obregón número 208 y calle Chihuahua números 221 y 219, incluidas en la Relación de inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, el cual señala que queda pendiente el formal ingreso de la solicitud para intervenciones mayores para la conservación, rehabilitación y restauración de los inmuebles ubicados en Avenida Álvaro Obregón número 212 y 214 para emitir el visto bueno correspondiente. -----

No pasa desapercibido para esta Entidad el resultado de la consulta de la página electrónica <http://www.insurgente262.com/> referente al proyecto Insurgentes-Obregón 262, en la que se identificó una estructura consistente en 18 niveles de altura con 12 niveles de estacionamiento, por lo que dicho proyecto debería contar con las autorizaciones correspondientes en materia de Impacto Ambiental y Urbano. Así las cosas, se infiere que dicho proyecto se llevará a cabo por etapas ya que el Registro de Manifestación de Construcción solamente refiere una superficie total de construcción de 8,127.20 m², con 3 niveles (P.B + 2 NIVELES) con 5 sótanos con 99 cajones de estacionamiento. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 102 Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06702 Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780 ext. 13621 y 13325
Página 7 de 21



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-05199-2017 se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación en materia de construcción en el predio, por cuanto hace a contar con las medidas de seguridad por los trabajos de construcción en el predio objeto de denuncia. -----

Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la citada Delegación informó a esta Entidad que la Subdirección de Calificación de Infracciones llevó a cabo visita de verificación con número DC/DGJYG/SVR/OVO/567/216 y emitió resolución administrativa SCI/RA/454/2017, en la que ordenó el estado de clausura, toda vez que no cuenta con visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), y con las medidas necesarias para proteger las colindancias.-----

Factibilidad de servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, dispone que se entenderá como Dictamen de Factibilidad a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. -----

En este sentido, el artículo 62 de la citada Ley establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----

De las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprende el oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1035573/2016, de fecha 21 de junio de 2016, emitido por la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México relacionado con la solicitud de opinión técnica en materia de agua potable y drenaje para el proyecto de un edificio de uso comercial, hotel y oficinas en una superficie de terreno de 1,872.76 m², con un área de construcción total de 33,375.50 m² (17,978.76 m² sobre nivel de banquetta y 15,396.75 m² bajo nivel de banquetta) ubicado en la Avenida Insurgentes Sur número 262, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc en el que se asentó que es factible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje siempre y cuando el usuario lleve a cabo las obras de reforzamiento aplicadas a dicho proyecto las cuales se darán a conocer a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuando ésta haya enviado el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica a este Órgano desconcentrado para su revisión y análisis, por lo que el documento no motiva ni autoriza el otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado, ni su conexión a las redes municipales por lo que deberá solicitar el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para dicho predio ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

Responsabilidad de los directores responsables de obra.

El Director Responsable de Obra (D.R.O.) en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc con número de registro DRO-0669 de acuerdo a los artículos 32 y 33 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México es un auxiliar de la Administración al que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México le otorga el carácter de especialista, pues conoce la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o de la Ciudad de México, los Programas y las Normas de Ordenación, por lo que se **responsabiliza** de la observancia de dicha normatividad. -----

Asimismo, el artículo 35 fracciones I, II y III del ordenamiento en cita dispone que el Director Responsable de Obra cuenta con determinadas **obligaciones**, entre las que se encuentran suscribir y **presentar ante la autoridad una manifestación de construcción** o una solicitud de licencia de construcción especial; **dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones**, para lo cual debe cumplir con lo señalado en el párrafo anterior; además de **responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones** en comento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Delegación correspondiente. -----

Adicionalmente, el artículo 42 del Reglamento en cita dispone que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda aplicará sanciones a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este Reglamento, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los casos ahí señalados. -----

En el caso que nos ocupa, el Director Responsable de Obra deberá responder en caso de incumplimientos a las disposiciones jurídicas aplicables, toda vez que se consultó la página electrónica <http://www.insurgente262.com/> referente al proyecto Insurgentes-Obregón 262, en la que se identificó una estructura consistente en 18 niveles de altura con 12 niveles de estacionamiento, para el cual es necesario contar con autorización en materia de impacto ambiental y urbano, no obstante se infiere que dicho proyecto se llevará a cabo por etapas ya que el Registro de Manifestación de Construcción con que cuenta la Delegación Cuauhtémoc solamente refiere una superficie total de construcción de 8,127.20 m², con 3 niveles (P.B + 2 NIVELES) con 5 sótanos con 99 cajones de estacionamiento. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06708, Ciudad de México
Tel: 5299 0700 ext. 1061 y 1062
Fax: 5299 0700



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado) y del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico

Durante uno de los reconocimientos de hechos realizado desde la vía pública se observaron dos árboles en pie al interior del predio, un Fresno y un Ahuehuete de aproximadamente 20 metros de altura cada uno sin observar daños a dichos árboles. -----

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc mediante el oficio DGSU/0768/2016 de fecha 29 de agosto de 2016 informó a esta Entidad que no se encontró evidencia de petición y/o autorización para el derribo de los sujetos forestales en el predio de Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió la opinión técnica número PAOT-2016-591-DEDPOT-334 en la que se concluyó que por sus características biológicas, históricas por su especie y tamaño, los organismos vegetales de ahuehuete *Taxodium mucronatum* y fresno *Fraxinus uhdei* deberán ser considerados como árboles monumentales y no serán susceptibles a ser derribados a cambio de una restitución. Los árboles ahuehuete *Taxodium mucronatum* y fresno *Fraxinus uhdei* son considerados monumentos urbanísticos y afecto al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de acuerdo a la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México. Asimismo proporcionan servicios ambientales tales como: mejora el microclima y la calidad de aire, ayudan a la conservación de energía y la reducción del ruido, asimismo contribuyen a mejorar la hidrología urbana, son hábitat de muchas especies de plantas y animales, aumenta el valor estético y económico del entorno haciéndolo más atractivo. Finalmente se agrega que para cualquier intervención a los dos árboles, se deberá elaborar un dictamen técnico por la autoridad correspondiente y tomar en consideración la opción de adecuar cualquier diseño constructivo. -----

La Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés social y tiene por objeto la salvaguarda de los bienes inmuebles que sean declarados afectos al Patrimonio Arquitectónico Urbanístico de la Ciudad de México. Asimismo, dispone en el artículo 13 que un monumento urbanístico es un elemento natural o fabricado, ubicado en un espacio abierto de un asentamiento humano en el que se reconocen uno o varios valores singulares desde el punto histórico, artístico, estético, tecnológico, científico y sociocultural que lo hacen meritorio de ser legado a las generaciones futuras. Asimismo la fracción I del artículo 14 establece que los monumentos urbanísticos según sus características pueden ser individuos vegetales, arbóreas, arbustivas, herbáceas y cubresuelos. Al respecto, el artículo 15 en su fracción I establece que **serán considerados como monumentos urbanísticos de la Ciudad de México a las especies de ahuehuetes *Taxodium mucronatum*, sauces *Salix Humboldtiana*, ahuejotes *Salix bonplandiana*, fresnos *Fraxinus uhdei* y cedros *Cupressus lindleyi*.** -----

En complemento a lo anterior el artículo 44 de la Ley en comento establece que las zonas, los espacios abiertos monumentales y los monumentos del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico determinados por esta Ley deberán de ser inventariados y realizadas las recomendaciones de su conservación, inscritos





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659**

en el Registro Público del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico y en el Centro de Información e incluidos en el catálogo. -----

En consecuencia, los árboles conocidos como ahuehuete *Taxodium mucronatum* y fresno *Fraxinus uhdei*, son considerados monumentos urbanísticos y afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de conformidad con la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico para la Ciudad de México. -----

Al respecto la Ley en cita, además prevé la integración de un Consejo de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, el cual deberá: Establecer los lineamientos generales de las políticas públicas del Gobierno para la salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de esta entidad; Deliberar respecto a la pertinencia de que el Jefe de Gobierno declare algún bien inmueble afecto al patrimonio urbanístico arquitectónico; Participar en la elaboración y reformas al Reglamento de esta Ley; y Ser un órgano permanente de consulta sobre asuntos relacionados. El citado precepto legal establece que dicho Consejo se integrará con: El Jefe de Gobierno, quien lo presidirá; El Secretario de Cultura, quien fungirá como Secretario Técnico; El Director General del Instituto de Ciencia y Tecnología; El Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda; El Secretario de Turismo; Los cronistas oficiales de la Ciudad de México y Cinco ciudadanos, hombres y mujeres, que gocen de reconocido prestigio dentro de la sociedad en materias relacionadas con el objeto de la Ley y que no ocupen ningún cargo, comisión o empleo como servidor público. Asimismo, a las sesiones del Consejo se invitará a representantes del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y del Comité Nacional Mexicano del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, quienes participarán con voz pero sin voto en las resoluciones del Consejo. -----

Por otro lado, el artículo 103 de la Ley en cita prevé que los monumentos urbanísticos deben ser motivo de cuidados especiales por parte de sus propietarios, según las recomendaciones técnicas del Consejo de Salvaguarda. -----

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-8602-2016 de fecha 07 de octubre de 2016 se hizo del conocimiento a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc que los árboles ahuehuete *Taxodium mucronatum* y fresno *Fraxinus uhdei* son considerados monumentos urbanísticos y afecto al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de acuerdo a la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México, con la finalidad de valorar dicha información antes de emitir alguna autorización para la poda y/o derribo de los individuos arbóreos ubicados en el predio objeto de denuncia ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

A fin de determinar el estado de los árboles, personal adscrito a esta Procuraduría emitió los dictámenes técnicos: -----

- PAOT-2016-1158-DEDPPA-469 en el que se concluyó que el organismo vegetal pertenece a la especie *Taxodium mucronatum* de nombre común ahuehuete, con altura de 18.0 m. diámetro de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Modelin 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México
paoi.mx
T. 5266 0780 ext. 13821 y 13822
Página 11 de 21



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

copa 8 m y 150 cm de diámetro a la altura de pecho D.A.P., determinando que dicho organismo tiene una estructura general y una condición general buena. La afectación en la base del tronco revelada a través de las tomografías y pruebas resistográficas se puede establecer en una etapa incipiente y controlable con tratamiento apropiado. Asimismo se determina que dicho individuo arbóreo no presenta ningún riesgo para las personas y sus bienes y se debe realizar una acción de manejo para combatir y controlar el avance de la pudrición fúngica en el tronco e inhibir la actividad del insecto barrenador. -----

- PAOT-2016-1157-DEPPA-468 en el que se concluyó que el árbol fresno (*Fraxinus uhdei*) tiene 19.0 m de altura 8 m de diámetro de copa y 100 cm de diámetro a la altura de pecho D.A.P., presenta una estructura general y buen estado sanitario de manera específica, las tomografías obtenidas revelan condiciones estructurales del tronco aceptables, no obstante la pudrición en estado incipiente detectada, la cual se desarrolla en el duramen o madera de la parte central del tronco y a pesar de esta condición el individuo arbóreo no representa ningún riesgo para las personas y sus bienes, existiendo condiciones para permanecer en el lugar. Asimismo, se sugieren las siguientes acciones de manejo para ampliar el periodo de permanencia del árbol en el lugar donde se yergue tales como realizar una poda de aclareo de copa, airear, fertilizar y aplicar riego al sustrato del suelo así como la aplicación de inyecciones a base de insecticidas sistémicos y fungicidas con el fin de controlar el avance de la pudrición en el tronco. -----

De los dictámenes técnicos emitidos por esta Entidad, se desprende que ambos individuos arbóreos presentan una estructura general en buen estado y no representan ningún riesgo para las personas y sus bienes, por lo que existen condiciones que les permiten permanecer en el sitio. -----

Por lo anterior mediante el oficio PAOT-05-300/300-6912-2017 se solicitó a la Coordinación de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Secretaría de Cultura de la Ciudad de México informar a esta Entidad los avances en la conformación del Consejo de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico que prevé la citada Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México a efecto de que los arboles ubicados en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc sean catalogados, por lo que informó que a fin de cumplir la orden del Juez Décimo de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México en torno de la convocatoria del Consejo de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, se conformó basado en el procedimiento señalado en la Ley y en cuanto se obtenga respuesta de la Asamblea Legislativa, se procederá a convocar a la primera sesión ordinaria. -----

Es oportuno señalar que durante el reconocimiento de hechos realizado el día 22 de marzo de 2017 desde la vía pública por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó que el árbol fresno *Fraxinus uhdei* presentaba una poda en la que se removió parte de su follaje, por lo que se solicitó nuevamente a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con autorización para la poda y/o derribo de árboles, por lo que dicha Dirección informó mediante el oficio DGSU/447/2017 que no se encontró evidencia de petición y/o autorización para el derribo de los sujetos forestales motivo de la denuncia. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659**

Así las cosas, mediante el oficio PAOT-05-300/300-002728-2017 de fecha 23 de marzo de 2017 se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México el inicio de acciones de inspección por la poda del Fresno al interior del predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente mediante el oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/007865/2016 de fecha 03 de agosto de 2016 informó que se localizó el expediente DEIA-DCA-0710/2016 integrado con motivo de la presentación el día 21 de abril de 2016 de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental promovida por Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a través del Fideicomiso de Inversión y Administración 1856/2014, para llevar a cabo el proyecto denominado Edificio de uso mixto Insurgentes Sur No. 262 a realizarse en el predio antes citado, en el que refiere que cuenta con 11 árboles (2 al interior y 9 al exterior) que se conservaran, de los que se solicita podar 8.-----

En este sentido, no obstante que no existen normas técnicas que especifiquen la distancia mínima que deben guardar las construcciones en relación con los individuos arbóreos, es oportuno señalar que para el caso de la especie *Taxodium mucronatum*, y *Fraxinus uhdei* se deberá de considerar dejar una distancia mínima de 20 metros tomando en cuenta que las raíces de los árboles se pueden extender hasta cuatro veces el ancho de la copa⁽¹⁾ para evitar la afectación a su sistema radicular. Asimismo es oportuno sugerir un manejo integral preventivo por especialistas en arbolado urbano con la finalidad de evitar que los individuos arbóreos se vean estresados y con ello sean susceptibles de plagas y enfermedades que pudieran afectar su condición fitosanitaria por los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio. -----

Asimismo, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 en el numeral 6.4.5 prevé que para cualquier poda de raíces se debe realizar un dictamen técnico con la finalidad de verificar y determinar su viabilidad, considerando en todo momento que la poda de raíces no ponga en riesgo el anclaje del árbol. Se debe de tomar en cuenta que alrededor del 80% de las raíces de los árboles se desarrolla en los primeros 30 centímetros del suelo, y la raíz puede extenderse hasta cuatro veces el ancho de la copa. Es importante señalar que no se deberán de podar raíces principales ni a ras de tronco. -----

Adicionalmente, la Norma Ambiental en comento en su numeral 7.1.1 señala que se deberá de promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los arboles existentes, Esto con el objeto de que el desarrollo de dichos arboles no se encuentre obstaculizado por infraestructura aérea, subterránea, equipamiento urbano e incluso muros que no permitan el paso de luz, lo anterior tratándose de obra privada. Lo cual se solicitó al responsable de la obra mediante el oficio PAOT-05-300/300-4531-2016. -----

Ahora bien, considerando que a la fecha, para el predio en cuestión se cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción, es oportuno señalar que el proyecto constructivo deberá modificarse en su caso a fin de no afectar las raíces de los árboles (fresno y ahuehuete) considerados monumentos

(1): Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 que establece que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado y autoridades y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y reposición de árboles en la Ciudad de México





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

urbanísticos y afecto al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de acuerdo a la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente toda vez que el Consejo de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México se conformó, deberá realizar las gestiones necesarias para catalogar los monumentos urbanísticos citados en términos de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México. -----

3.- En materia de Protección Civil

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta subprocuraduría en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc se constató un socavón que obstruye el paso peatonal sobre la banqueta de la calle Álvaro Obregón, localizado en el costado norte del predio de aproximadamente 5 m de diámetro en el que se observó agua. El sitio esta resguardado por cintas color naranja y amarillo en la que se lee "Secretaría de Protección Civil prohibido el paso", observando actividades al interior del predio -----

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-05200-2017 se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, realizar evaluación en materia de protección civil respecto a la obra que se ejecuta en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc.-----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado el 20 de junio de año en curso por personal adscrito a esta subprocuraduría en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, se constataron sellos de suspensión como medida de seguridad por parte de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, colocados en el tapial que delimita el predio, sin observar actividades ni trabajadores al interior del mismo. Asimismo, se observó que el socavón se encuentra cubierto con cemento y resguardado con 3 trafitambos reflejantes sobre la banqueta de la Avenida Álvaro Obregón. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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

Desarrollo Urbano (zonificación)

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados en Avenida Insurgentes Sur número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc se constató un predio delimitado con vallas metálicas, en su interior desde vía pública se observó una construcción de dos niveles





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

parcialmente demolida, misma que posteriormente se demolió en su totalidad. Asimismo, se observó el corte de ramas del árbol de fresno que se encuentra al interior del inmueble objeto de la denuncia. Posteriormente se observaron trabajos de excavación en la periferia del predio así como aproximadamente 15 silos para concreto con capacidad de 40 m³, una bomba de concreto, dos grúas y camiones revolventes de concreto que entraban y salían del predio. Durante los últimos reconocimientos de hechos se constató la existencia de un socavón en la parte norte del predio que afectó la vía pública, el cual fue cubierto con concreto. Adicionalmente se observó que se colocaron en el predio sellos de suspensión por parte de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, sin observar actividades de construcción ni personal de obra al interior del predio. -----

2. Al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad M (media 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) y HM/12/20/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de altura 20% mínimo de área libre, densidad Z (lo que indique la zonificación de Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) por aplicar la Norma de Ordenación sobre vialidad en Avenida Insurgentes Sur-Centro, en el tramo C-D de Avenida Paseo de la Reforma a Avenida Yucatán donde aplica un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes. Además aplica la Norma General de Ordenación 12 que señala que a través del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera; y la Norma de Ordenación número 4 de Área de Conservación Patrimonial la cual establece que cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó a esta Entidad que se localizó una Solicitud de Constitución del Polígono de Actuación para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, misma que se encuentra en proceso de valoración. -----

Fusión de predios

4. El predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, es el resultado de la fusión de los predios ubicados en Avenida Álvaro Obregón números 212 y 214, Avenida Insurgentes Sur números 258 y 262 y Chihuahua número 225. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202 Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
PAOT PAX
T 5265 0700 ext 13021 y 13320
Página 17 de 21



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

Conservación Patrimonial

5. El predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico ya que fue fusionado con los inmuebles ubicados en Avenida Álvaro Obregón números 212 y 214 incluidos en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes. Así mismo es colindante con los inmuebles ubicados en Avenida Álvaro Obregón número 208 y calle Chihuahua números 221 y 219 en la colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, por lo que cualquier intervención requiere el Visto Bueno por parte de ese Instituto. -----
6. El Instituto Nacional de Bellas Artes informó que no ha emitido autorización, visto bueno, opinión o aviso para las obras de demolición y obra nueva para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262 en la colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----
7. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes mediante el oficio número 1223-C/0725 de fecha 6 de junio de 2017 solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc en el ámbito de sus facultades la verificación urgente y la suspensión inmediata de las obras de demolición, excavación y cimentación en el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte Delegación Cuauhtémoc, respecto a la integridad física de los elementos con valor artístico que forman parte del predio identificado como avenida Insurgentes Sur número 262 (antes Álvaro Obregón números 212 y 214) y sus colindantes ubicados en Álvaro Obregón 208 y calle Chihuahua número 221 y 219 incluidos en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico. -----
8. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la **demolición parcial** en tres niveles (P.B. + 2 niveles) en una superficie de 1,127.66 m² en los predios resultado de fusión ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 262, 258, Chihuahua número 225, Avenida Álvaro Obregón números 212 y 214, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----
9. Adicionalmente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de **obra nueva** de una construcción de uso comercial en 3 niveles (5 sótanos + P.B. + 2 niveles) con una altura de 13.35 m al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,688.71 m² y bajo nivel de banquetta de 6,438.49 m² en los predios resultado de fusión ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 262, 258, Chihuahua número 225, Avenida Álvaro Obregón números 212 y 214, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659**

Construcción (demolición)

10. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc informó que para las obras de demolición en Insurgentes Sur número 262 se expidió la Licencia de Construcción Especial número 6/06/147/2015 el 01 de septiembre de 2015 y vigencia al 30 de noviembre de 2015 para una superficie de demolición de 1,726.62 m², así como prórroga por un periodo de 92 días desde el 01 de diciembre de 2015 hasta el 03 de marzo de 2016; para el predio ubicado en calle Chihuahua número 225, colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc y la Licencia de Construcción Especial número 6/06/211/2015 con fecha de expedición del 1 de diciembre de 2015 y vigencia al 3 de marzo de 2016 para el predio ubicado en calle Chihuahua número 225, colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc. Además de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/205/2016 de fecha de expedición 05 de septiembre de 2016 y vigencia al 05 de diciembre de 2016 para una superficie de demolición de 1,127.66 m² para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262, colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc. -----
11. El Instituto Nacional de Bellas Artes informó que no ha emitido autorización, visto bueno, opinión o aviso para las obras de demolición ni obra nueva para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262 en la colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

Construcción (Obra nueva)

12. Se cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B número de folio 255/2017, con registro RCUB-018-2017; 1/06/019/2017 de fecha de recepción 17/02/2017 y vigencia al 17/02/2020 para una superficie total de construcción de 8,127.20 m², para 3 niveles (P.B + 2 NIVELES), con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 594-151FXLO17 de fecha de expedición 01 de febrero de 2017 y oficio número 0231-C/0129 de fecha 03 de febrero de 2017 del Instituto Nacional de Bellas Artes en el que señala que está pendiente el formal ingreso de la solicitud para intervenciones mayores para la conservación, rehabilitación y restauración de los inmuebles ubicados en avenida Álvaro Obregón número 212 y 214 para emitir el visto bueno correspondiente. -----
13. El Instituto Nacional de Bellas Artes informó que no ha emitido autorización, visto bueno, opinión o aviso para las obras de demolición y obra nueva para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 262 en la colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----
14. Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc realizar acciones de verificación en materia de construcción (demolición) en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc y respecto del cumplimiento al artículo 238 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México en relación a contar con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes; informando que llevó a cabo visita de verificación con número DC/DGJYG/SVR/OVO/567/216 y





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

emitió resolución administrativa SCI/RA/454/2017, en la que ordenó el estado de clausura, toda vez que no cuenta con visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), y con las medidas necesarias para proteger las colindancias.-----

Factibilidad de servicios

15. De las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprende el oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1035573/2016, de fecha 21 de junio de 2016, emitido por la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México relacionado con la solicitud de opinión técnica en materia de agua potable y drenaje para el proyecto de un edificio de uso comercial, hotel y oficinas en una superficie de terreno de 1,872.76 m², con un área de construcción total de 33,375.50 m² (17,978.76 m² sobre nivel de banquetta y 15,396.75 m² bajo nivel de banquetta), en el que se asentó que es factible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje siempre y cuando el usuario lleve a cabo las obras de reforzamiento aplicadas a dicho proyecto las cuales se darán a conocer a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica a ese Órgano desconcentrado para su revisión y análisis, por lo que dicho documento no motiva ni autoriza el otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado, ni su conexión a las redes municipales por lo que deberá solicitar el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para dicho predio ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Impacto Urbano e Impacto Ambiental

16. La Dirección de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que no localizó antecedente alguno de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----
17. De la consulta a la página electrónica <http://www.insurgente262.com/> referente al proyecto Insurgentes-Obregón 262, relacionada con la obra motivo de investigación se identificó una edificación consistente en 18 niveles de altura con 12 niveles de estacionamiento, de lo que se desprende que dicho proyecto debería contar con las autorizaciones correspondientes en materia de impacto ambiental y urbano conforme a lo establecido en el artículo 6 inciso n del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos para la Ciudad de México; por lo que se infiere que el proyecto se llevará a cabo por etapas ya que en el Registro de Manifestación de Construcción vigente únicamente refiere una superficie total de construcción de 8,127.20 m², con 3 niveles (P.B + 2 NIVELES) con 5 sótanos con 99 cajones de estacionamiento. -----
18. En virtud de lo expuesto, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, asegurarse que el proyecto que se ejecute en el predio cumpla con





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

los requisitos que prevé el Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, por su parte, el Director Responsable de Obra deberá responder en caso de incumplimientos a las disposiciones jurídicas aplicables. -----

Protección civil

19. Se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, realizar evaluación en materia de protección civil respecto a la obra que se ejecuta en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 262, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, toda vez que se identificó un socavón en la vía pública en la parte norte del predio. -----

Arbolado

20. Durante los reconocimientos de hechos realizados en Avenida Insurgentes Sur número 262, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc se constató la existencia de dos árboles en pie al interior del inmueble objeto de la denuncia consistentes en un ahuehuete *Taxodium mucronatum* y fresno *Fraxinus uhdei* el cual presenta corte de ramas. -----
21. En la opinión técnica número PAOT-2016-591-DEDPOT-334 emitida por esta Subprocuraduría se concluyó que los organismos vegetales de ahuehuete *Taxodium mucronatum* y fresno *Fraxinus uhdei* ubicados en el predio objeto de denuncia **son considerados monumentos urbanísticos afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de acuerdo a la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México**. Asimismo proporcionan servicios ambientales tales como: mejora el microclima y la calidad de aire, ayudan a la conservación de energía y la reducción del ruido, asimismo contribuyen a mejorar la hidrología urbana, son hábitat de muchas especies de plantas y animales, aumenta el valor estético y económico del entorno haciéndolo más atractivo. Finalmente se agrega que para cualquier intervención a los dos árboles, se deberá elaborar un dictamen técnico por la autoridad correspondiente y adecuar el diseño constructivo del proyecto, toda vez que los referidos árboles como ya se señaló son considerados monumentos urbanísticos. -----
22. La Ley en cita, prevé que los monumentos urbanísticos deben ser motivo de cuidados especiales por parte de sus propietarios, según las recomendaciones técnicas del Consejo de Salvaguarda. -----
23. En el dictamen técnico PAOT-2016-1158-DEDPPA-469 emitido por esta Entidad se concluyó que el organismo vegetal pertenece a la especie *Taxodium mucronatum* de nombre común ahuehuete, con altura de 18.0 m. diámetro de copa 8 m y 150 cm de diámetro a la altura de pecho D.A.P., determinando que dicho organismo tiene una estructura general y una condición general buena. La afectación en la base del tronco revelada a través de las tomografías y pruebas resistográficas se puede establecer en una etapa incipiente y controlable con tratamiento apropiado. Asimismo, se determina que dicho individuo arbóreo no presenta ningún



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 212 Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx
1 4265 0000 ext. 1361 y 1000
Página 10 de 21



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

riesgo para las personas y sus bienes y se debe realizar una acción de manejo para combatir y controlar el avance de la pudrición fúngica en el tronco e inhibir la actividad del insecto barrenador. -----

24. En el mismo sentido, en el dictamen técnico PAOT-2016-1157-DEDPPA-468 se concluyó que el árbol fresno (*Fraxinus uhdei*) tiene 19.0 m de altura 8 m de diámetro de copa y 100 cm de diámetro a la altura de pecho D.A.P., presenta una estructura general y buen estado sanitario de manera específica, las tomografías obtenidas revelan condiciones estructurales del tronco aceptables, no obstante la pudrición en estado incipiente detectada, la cual se desarrolla en el duramen o madera de la parte central del tronco y a pesar de esta condición el individuo arbóreo no representa ningún riesgo para las personas y sus bienes, existiendo condiciones para permanecer en el lugar. Asimismo, se sugieren las siguientes acciones de manejo para ampliar el periodo de permanencia del árbol en el lugar donde se yergue tales como realizar una poda de aclareo de copa, airear, fertilizar y aplicar riego al sustrato del suelo, así como la aplicación de inyecciones a base de insecticidas sistémicos y fungicidas con el fin de controlar el avance de la pudrición en el tronco. -----
25. La Coordinación de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Secretaría de Cultura de la Ciudad de México informó a esta entidad que a efecto de cumplir con la orden del Juez Décimo de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México se conformó el Consejo de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México y en cuanto se obtenga la respuesta de la Asamblea Legislativa, se procederá a convocar a la primera sesión ordinaria. En este sentido, corresponderá al citado Consejo realizar las acciones que sean procedentes para catalogar los monumentos urbanísticos (fresno y ahuehuete) afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de conformidad con la Ley en la materia. -----
26. Para que las raíces de las especies *Taxodium mucronatum* y *Fraxinus uhdei* no se vean afectadas durante la construcción, se deberá contemplar una distancia mínima de 20 metros, tomando en cuenta que las raíces de los árboles se pueden extender hasta cuatro veces el ancho de la copa o en su caso promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los arboles existentes en el predio denunciado, según prevé la Norma aplicable. -----
27. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente informó que localizó el expediente DEIA-DCA-0710/2016 integrado con motivo de la presentación de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, en la que se refiere que se cuenta con 11 árboles (2 al interior y 9 al exterior del predio) que se conservarán, de los que solicitó podar 8, y toda vez que se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México el inicio de acciones de inspección en virtud de la poda que se realizó al individuo arbóreo fresno (*Fraxinus uhdei*) que se encuentra al interior del predio, por lo que corresponde substanciar ese procedimiento, lo anterior, por no contar con la autorización correspondiente para la acción realizada al individuo arbóreo en comento. -----



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

Medellín 292, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
Tel. 5299 0140 ext. 11121 y 11140
Página 28 de 27



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1429-SOT-541
y acumulados PAOT-2016-1656-SOT-619
PAOT-2016-2355-SOT-937
PAOT-2017-1561-SOT-659

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

JEN/MVS/MTG

