



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.
PAOT-05-300/100-054-2023

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0127/2023**, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la **INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE CORDOBA 87, COLONIA ROMA NORTE CP. 06700, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, PARA PERMITIR LOS USOS DE HOTEL EN 936.28 M² Y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 275M², EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,211.34 M².**

Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como objetivo:

*"modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, con el fin de otorgar al predio ubicado en Córdoba 87, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, demarcación Territorial de Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, los usos de HOTEL en 936.28 m² y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS en 275.56 m², en un superficie máxima de construcción de 1,211.34 m²."*¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) para la Delegación Cuauhtémoc, se obtuvo que al predio ubicado en calle Córdoba número 87, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06700, con una superficie de 387m² le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M (Media), una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), siendo además afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura dentro de polígono de Área de Conservación Patrimonial.

¹ *Iniciativa ciudadana de reforma al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Demarcación Territorial Cuauhtémoc para el predio ubicado en Córdoba No. 87, Colonia Roma Norte, Ciudad de México. Pág. 6.*

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC

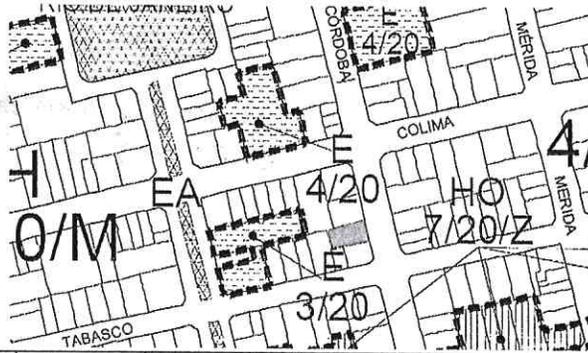
CLAVE E-3

SUELO URBANO

H	IMPLANTACIONAL
HO	IMPLANTACIONAL CON ESTACIONAMIENTO
HOM	IMPLANTACIONAL CON ESTACIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS
HOML	IMPLANTACIONAL CON ESTACIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS Y SERVICIOS

Ubicación del predio objeto de la propuesta de cambio de uso de suelo

Fuente: Plano E-3, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc



No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
5901	CORDOBA	87	010_032_03			

Ubicación del Predio

Cuenta Catastral: 010_032_03

Dirección: Calle y Número: CORDOBA 87, Colonia: ROMA NORTE, Código Postal: 06700, Superficie del Predio: 387 m²

2009 © Ciudadmx, Seduvi

Predio Seleccionado

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Usos	4	20	20	0	M(1 Viv C/50.0 m ² de terreno)	1239	8

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:

Inf. de la Norma Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

3. La iniciativa objeto de estudio señala que "La edificación localizada en el predio de Córdoba 87, Col. Roma Norte, (...) fue construido en el año 1906 y perteneció en primera instancia a Margarita Quijano, célebre académica y literata mexicana conocida por estar vinculada a los personajes más ilustres de las letras y artes de la primera mitad del siglo XX, diseñada bajo un estilo arquitectónico ecléctico cuya historia y legado le han otorgado el reconocimiento del INBAL como inmueble con valor artístico"²...., "En la actualidad, el inmueble presenta problemas estructurales derivados de movimientos diferenciales en la cimentación que comprometen la seguridad e integridad estructural del mismo. Por este motivo, se encuentra en desocupación en espera de ser restaurado."³.

En ese sentido, se propone la realización de un proyecto arquitectónico consistente en la reestructuración desde cimentación hasta las losas superiores originales de la casona, modificación de la fachada exterior y demolición de la primera crujía de la tercera planta.

Dicho lo anterior, la iniciativa señala que con el objetivo de rentabilizar la inversión necesaria para la recuperación del inmueble, solicita los usos de suelo consistentes en:

"HOTEL en un área de 936.28 m² y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS en una superficie de 275.56 m², considerando dentro de esta solución la reconversión de los espacios interiores del inmueble como distribuyendo 13 habitaciones tipo suite de corta y larga estancia así como proveer de

² Ibidem, pág. 7.
³ Ibidem, pág. 7.

los servicios necesarios para la operación, amenidades y áreas comunes en un total de 1,211.34 m² distribuidos en 4 niveles cuyos usos serán organizados de la siguiente manera:

- a) Semisótano: Uso de hotel y áreas de servicio consistentes en 275.56 m².
- b) Planta Baja: Se plantea su uso como restaurante con venta de bebidas alcohólicas y áreas de servicio correspondientes en un total de 275.56 m².
- c) Primer Nivel: Se considera el aprovechamiento de este nivel para su uso como hotel y áreas de servicio en un total de 271.36 m² considerando tanto la edificación original y el edificio anexo.
- d) Segundo Nivel: El segundo nivel también se usará como hotel y áreas complementarias para un total de 247.41 m².
- e) Azotea: Se destinará un área de un total de 141.95 m² de azotea habitable destinados a su uso como área complementaria de hotel.⁴

4. Ahora bien, la iniciativa que se analiza propone la recuperación del inmueble catalogado, argumentando que con el objetivo de rentabilizar la inversión necesaria para dicho fin, se propone permitir los usos de Hotel y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas. En ese tenor, resulta necesario resaltar que se estaría dejando de observar la zonificación H/4/20/M (Habitacional 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M (Media) Una vivienda por cada 50.00 m². Por lo que, en caso de aprobarse en los términos planteados, se generaría una falta de certeza jurídica en cuanto al potencial de desarrollo del inmueble, además de una falta de congruencia en la estrategia de desarrollo urbano, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) para la Delegación Cuauhtémoc, lo cual se refuerza al observar que en la manzana donde se ubica el inmueble de interés, así como en las 8 manzanas circundantes, se privilegia el uso de suelo habitacional.

Dicho lo anterior, si bien existen unidades económicas en la periferia del inmueble, no implica que éstas estén consideradas dentro de las zonificaciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) para la Delegación Cuauhtémoc, lo cual invalida el razonamiento señalado en el apartado económico de los Factores Económicos de la iniciativa que se analiza. Aunado a ello, es evidente la falta de certidumbre en la propuesta analizada pues de la misma no señala la zonificación con la cual permanecerá el inmueble, que si bien es de relevancia e interés por sus características patrimoniales, no se pueden perder de vista los impactos que implicaría un cambio de zonificación de un uso meramente habitacional a uno destinado para comercios y servicios.

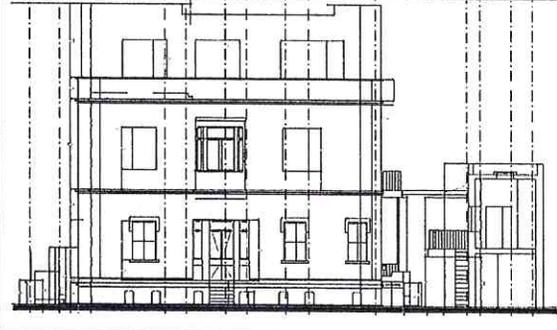
5. De acuerdo con lo descrito en la iniciativa de cambio de uso de suelo y en la memoria descriptiva anexa, el inmueble ubicado en Calle Córdoba número 87, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en la actualidad acusa problemas estructurales derivados de movimientos diferenciales en la cimentación que comprometen la seguridad e integridad estructural del mismo.

En razón de lo anterior, la iniciativa presenta un proyecto cuyo objetivo es la restauración del inmueble principal en la cual se consideran las siguientes intervenciones: la restauración de acabados en el edificio principal, la reestructuración de gran parte del inmueble por hundimientos diferenciales que han generado grietas, la demolición de la primera crujía del segundo nivel que es agregado

⁴ *Ibidem*, pág. 8.

a la edificación original y la ampliación en ese mismo nivel para albergar dos suites con baño privado así como la modificación de la escalera principal para dar acceso al segundo nivel.

Edificio principal y anexo		
NIVEL	USO DESTINADO PROPUESTO	SUPERFICIE DESTINADA
Semisótano	Hotel y áreas de servicio	275.56 m ²
Planta baja	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas y áreas de servicio	275.56 m ²
Primer Nivel	Hotel y áreas de servicio	271.36 m ²
Segundo nivel	Hotel y áreas complementarias	247.41 m ²
Azotea	Área complementaria del hotel	141.95 m ²
Superficie total del proyecto:		1211.84 m²

 <p>Plano ARQ-007: VISTA INTERIOR 01 - ESTADO ACTUAL</p>	 <p>PLANO ARQ-107: VISTA LATERAL PRINCIPAL - ANTEPROYECTO</p>
--	--

En concordancia con lo anterior, de la revisión del contenido de la iniciativa, así como de los planos arquitectónicos anexos, a continuación, se presenta una tabla de las superficies actuales y propuestas para el inmueble de mérito, mismas que son comparadas con lo dispuesto en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc:

	Uso de suelo	Niveles	Superficie del predio	Desplante	Área libre	Superficie de construcción
	H/4/20/M	Habitacional	4	378.70	302.96	75.74 (20%)
Condición actual	Habitacional	3 (semisótano, P.B, niveles 1 y 2)	378.70	254.03	124.67 (32.92)	892.47 (700.41 a.m. y 192.06 b.n.b)
Iniciativa (planos)	Hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas	4 (se contempla semisótano como habitable)	378.70	275.56	103.14 (27.23)	1211.84 (superficie total intervenida)

Cabe señalar que las superficies propuestas de la iniciativa son las mismas para todos los planos presentados, mismas que a su vez son inconsistentes respecto a la zonificación aplicable, toda vez que la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable es

la misma que la superficie total de construcción propuesta en la iniciativa, sin existir coincidencia alguna en la superficie de desplante ni de área libre. Además, existen inconsistencias en la propuesta, ya que el plano con clave ARQ-004 referente la planta del estado actual del segundo nivel presenta el mismo contenido respecto al Plano ARQ-003 correspondiente a la planta del primer nivel.

6. Finalmente, es importante señalar que en los archivos de esta Procuraduría, se identificó el expediente PAOT-2023-IO-56-SOT-35, dentro del cual se sustancia el procedimiento administrativo de investigación, y en el que se ha impuesto una acción precautoria consistente en la colocación de sellos de suspensión de las actividades de intervención que se realizan en el inmueble materia de la iniciativa, medida que fue ejecutada en fecha 17 de abril de 2023, sin embargo el estado de suspensión fue quebrantado, por lo que se ejecutó la reposición de sellos en fecha 20 de abril de 2023.

Durante la diligencia se tuvo acceso al interior del inmueble, en el cual se constataron trabajos consistentes en retiro de pisos, material resane de muros, así como residuos sólidos de loseta cerámica con concreto, material y herramienta manual en el semisótano del inmueble, actividades que no cuentan con autorización en materia de conservación patrimonial por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

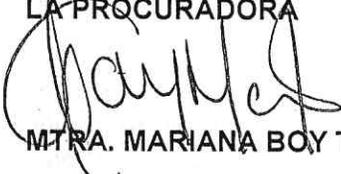
Adicionalmente durante la misma diligencia se identificaron actividades culturales (exposiciones de arte y cine), uso de suelo distinto al habitacional y que se encuentra prohibido por la zonificación aplicable actualmente, lo que se robustece con la consulta realizada al motor de búsqueda google, en el cual se identificó una publicación en la red social Instagram de fecha 20 de abril de 2023, de la cual se desprende publicidad alusiva a un festival cultural que se llevó a cabo del 18 a 30 de abril de 2023. En virtud de lo anterior, se da cuenta que el estado en el que se encontró el predio en las diligencias señaladas difiere con lo presentado en la memoria fotográfica de la presente Iniciativa.



En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/MCB

