

Acuse



PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-130-2023

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/IIL/CDIU/0785/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **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; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE HAMBURGO No. 307, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06600, CIUDAD DE MÉXICO.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

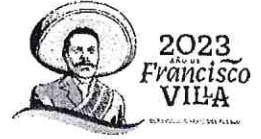
[...] que se permita el uso de servicios de hospedaje tipo suites, y restaurante en planta baja con 119 unidades en una altura máxima de 8 niveles, 388.20m² de área libre y 11,353.30 m² de superficie máxima de construcción permitiendo la reactivación económica y urbana del centro de la ciudad al autorizar el cambio de uso de oficinas a servicio de hospedaje, uso que derivado del cambio de paradigma en el modo de trabajo a causa de la pandemia por SARS-CoV-2 (COVID-19) cambio el comportamiento de ocupación del espacio requiriéndose así menos inmuebles con uso de oficinas.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 Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se constató que al predio ubicado en Calle Hamburgo No. 307, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P.06600, Ciudad de México, le es aplicable la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A (Alta): una vivienda por cada 33.00m² de la superficie total del terreno).

¹ Iniciativa de Decreto por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, para cambio de Uso de Suelo respecto del predio ubicado en Calle Hamburgo No. 307, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. C.P.06600 pág. 7.



PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-130-2023

Información General

Cuenta Catastral: 011_297_10
 Dirección: HAMBURGO 303 307 Y 307 BIS JUÁREZ
 Código Postal: 06600
 Superficie del Predio: 1458 m2

Ubicación del Predio

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

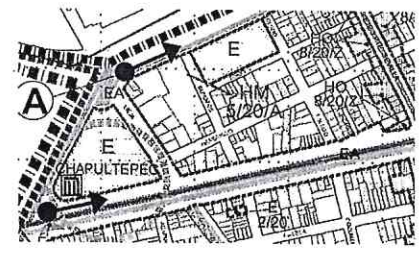
Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Residencial Urbano de Alta Densidad	5	12	20	0	200.00/m2	2916.00	11

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales	Niveles de protección	Zona Histórica
Este inmueble afecta al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC

- SUELO URBANO**
- Residencial
 - Residencial Urbano de Alta Densidad
 - Residencial Urbano de Baja Densidad
 - Residencial Urbano de Media Densidad
 - Residencial Urbano de Baja Densidad con Vivienda Social
 - Residencial Urbano de Alta Densidad con Vivienda Social
 - Residencial Urbano de Baja Densidad con Vivienda Social
 - Residencial Urbano de Media Densidad con Vivienda Social
 - Residencial Urbano de Baja Densidad con Vivienda Social y Vivienda Social
 - Residencial Urbano de Media Densidad con Vivienda Social y Vivienda Social
 - Residencial Urbano de Baja Densidad con Vivienda Social y Vivienda Social y Vivienda Social



Así mismo, en el apartado de antecedentes, se identificó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con fecha de expedición 17 de diciembre de 2020, en el cual se hace referencia que para los predios ubicados en Eje 1 Poniente Bucareli número 168, Colonia Centro y Hamburgo número 307, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, se emitió dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado:

2020

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 17 DE DICIEMBRE DE 2020 FOLIO: [REDACTED]

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 82 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)

HAMBURGO 307
 Calle: HAMBURGO 307, Int. 168, Manzana Lote
 JUÁREZ 06600
 Colonia: Poblado
 CUAUHTÉMOC
 No. de predio: [REDACTED] Cuenta Privada

ZONIFICACIÓN Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHTÉMOC, aprobado por la II Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 23 de septiembre del 2009, y Aviso por el que se da a conocer la discusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 282 Tercero) el día 16 de febrero del 2016, para los efectos de validación y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determino que el predio o inmueble se encuentra en la zona de zonificación: HABITADORA (Habitacional Medio, 6 niveles máximos de construcción, 20% máximo de Área Libre, Densidad A (150) una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno).

Mediante oficio SEDUVIC/CDU/DI/01/1147016, emitido con fecha 24 de octubre de 2019, por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano; así como el oficio SEDUVIC/CDU/DI/01/1147016, de fecha 17 de diciembre de 2020, se emite el ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN EJE 1 PONIENTE BUCARELLI NÚMERO 168, COLONIA CENTRO Y HAMBURGO NÚMERO 307, COLONIA JUÁREZ, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 491, Libro V, Volumen Uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el 16 de noviembre de 2019, y el día 16 de noviembre de 2020, se emite el presente dictamen.

CONSIDERANDOS:
 El oficio la Dirección General de Desarrollo Urbano, emite el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, en los predios ubicados en Eje 1 Poniente Bucareli número 168, Colonia Centro y Hamburgo número 307, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, con una superficie de terreno en conjunto de 3,174.00 m².

Handwritten notes and signatures on the left side of the certificate.

Handwritten signature on the right side of the certificate.

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
 alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
 Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-130-2023

3. En relación con lo anterior, dentro de los anexos de la iniciativa se encuentra el dictamen número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/085/2018**, de fecha 09 de octubre de 2018, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en el cual se le reconoce al inmueble de Hamburgo 307, una zonificación de Habitacional Mixto, Oficinas y Comercio, en 8 niveles máximos de construcción, 388.20 m² de área libre, 1,070.80 m² de área máxima de desplante, 5,836.00 m², para la zonificación Habitacional Mixto y 1,782.30 m² para la zonificación de Oficinas y Comercio, y una densidad A = 1 viv c/33.00 m² de terreno, tal como se muestra a continuación:

Predio	Superficie del Predio	Zonificación	Niveles	Área libre	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m ²			m ²	m ²	m ²	
Eje 1 Poniente Bucareli No.168	1,715.00	Habitacional Mixto	Hasta 6	428.75	1,286.25	7,187.23	98
Hamburgo No.307	1,459.00	Habitacional Mixto	Hasta 8	388.20	1,070.80	5,836.00	"A", Alta: Una vivienda cada 33.00m ² de terreno
		Oficinas y Comercio				1,782.30	
Total:	3,174.00	-----	-----	816.95	2,357.05	14,805.53	-----

Cabe destacar que en el CONSIDERANDO VI del Dictamen referido, establece las condiciones que se deberán cumplir al desarrollar los proyectos en dicho Polígono, destacando los siguientes:

8. Considerar los elementos, el aspecto y acabados de las fachadas del inmueble propuesto, para lograr una integración armónica con los elementos próximos que caracterizan la zona.

9. Dar cumplimiento a los Dictámenes Técnicos anteriormente emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano, respecto a lo dispuesto para las casas identificadas como Hamburgo 305 y 307 ambas con valor patrimonial.

[...]

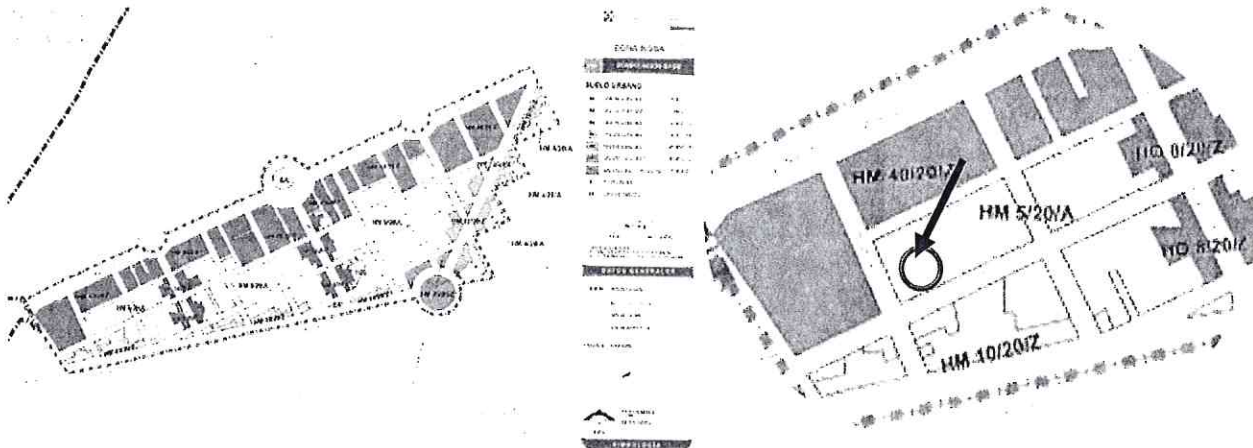
Adicionalmente, en dicho Dictamen se señala la liberación de altura de entrepiso de 4.5 m² a 5.6 m² en la planta baja de la edificación a desarrollar en el predio de interés, lo anterior con la intención de conectar la cubierta de la planta baja con la azotea de las construcciones en restitución y lograr una integración del nuevo edificio con las superficies existentes que se ubican al frente del predio para



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-130-2023

preservar de manera lógica el patrimonio histórico, integrando también en uso y función los espacios existente.

4. Por otro lado, conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en la zonificación Habitacional Mixto, no se permite ejercer el uso de suelo de Hotel u Hospedaje (por no encontrarse el inmueble de mérito en corredor urbano); sin embargo, es importante señalar que el predio materia del presente estudio se encuentra en el ámbito espacial de aplicación del Plan Maestro Zona Rosa, Alcaldía Cuauhtémoc, publicado el 25 de octubre de 2022 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, tal como se observa a continuación:



*Calle Hamburgo No. 307, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P.06600, Ciudad de México

Dicho lo anterior, el predio objeto de la iniciativa le aplica la Norma de Ordenación Particular para Servicios de Hospedaje del referido Plan Maestro, en la cual se describe lo siguiente:

4. Norma de Ordenación Particular para Servicios de Hospedaje

Considerando que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (2008), los usos con servicio de hospedaje solo se encuentran permitidos en los corredores urbanos con la zonificación Habitacional con oficinas (HO) y Habitacional Mixto (HM) de la Colonia Juárez [...] a través de la presente Norma del Plan Maestro, se podrá acceder a los usos de suelo relacionados con los servicios de Hospedaje exclusivamente en predios que cuenten con un inmueble afecto al patrimonio Cultural Urbano, y que en su Anteproyecto Arquitectónico (requisito del trámite del Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las normas de Ordenación), contemple la rehabilitación, restauración y/o conservación del mismo [...]

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-130-2023

Con la presente Norma se podrá adquirir el uso de Servicios de Hospedaje, considerando la superficie a utilizar y los espacios complementarios para dicho uso.

[...] La aplicación de la presente Norma se encuentra condicionada a la obtención de un Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación (DAN), así como al cumplimiento de la aportación resultante del cálculo de Tasación que se establezca en el convenio de concertación [...] Los recursos generados por la aplicación de esta Norma serán administrados por el fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa" [...]

Énfasis añadido

Lo anterior cobra relevancia, ya que el predio materia del presente estudio podría acceder a los beneficios planteados por la misma norma y más aún al uso de suelo solicitado, siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos establecidos en el Plan Maestro Zona Rosa.

5. Por otro lado, dentro de los anexos de la iniciativa se encuentra el oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/0583/2018**, de fecha 9 de febrero de 2018 expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural y Urbano, en el que se emite dictamen técnico favorable para llevar a cabo la **sustitución mediante la demolición total** de las edificaciones reconocida como casa 305 y 307, ubicadas al interior del inmueble en Calle Hamburgo 307, que se consideraban Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial:

[...] esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la sustitución mediante la demolición total de elementos arquitectónicos en mal estado de las edificaciones reconocidas como Casa 305 y 307, con superficies de 96.5 y 107.5 m² respectivamente y la restitución de las características compositivas de los espacios de las edificaciones originales, de acuerdo con los planos presentados [...]

De lo anterior, se desprende la obligación de realizar la **restitución de las características compositivas y de los espacios de las edificaciones originales**; por lo que la iniciativa con su pretensión de cambio de uso de suelo, **buscaría evadir el cumplimiento de dicha obligación**, siendo que dicha restitución es la razón por la que se le permitió llevar a cabo la demolición.

6. Ahora bien, a continuación se presenta una tabla comparativa de lo señalado en la memoria descriptiva y el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo con folio 36296-151OSJO19 de fecha 13 de diciembre de 2019, en el cual se desprende la zonificación otorgada por el Dictamen número

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-130-2023

SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/085/2018, a efecto de corroborar que el proyecto se adecue con la zonificación aplicable al predio de interés:

ELEMENTOS	MEMORIA DESCRIPTIVA	CUZUS 36296-1510SJO19
Zonificación	HM (Habitacional Mixto) en 8 niveles	Habitacional Mixto, Oficinas y Comercio, 8 niveles máximos de construcción, 388.20m ² , de área libre, 1,070.80m ² de superficie máxima de desplante, superficie máxima de construcción de 7,618.30m ² , densidad Alta: 1 vivienda cada 33.00m ² de terreno.
Uso	Mixto (comercio y hotel)	Habitacional Mixto Oficinas y Comercio
Superficie del terreno	1,459m ²	1,459m ²
Niveles	8	8
Superficie de área libre	388.38 m ² (26.62%)	388.38 m ² (26.60%)
Superficie de desplante	1,070.70 m ²	1,070.70 m ² (73.4%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	7,618.30m ²	7,618.30m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	3,735m ²	N/A
Superficie total de construcción	11,353.30m ²	7,618.30m ²
Cajones de estacionamiento	134	N/A

Como se evidencia en la tabla anterior, se tiene que de la revisión de la memoria descriptiva, la propuesta de modificación que se analiza contempla 134 cajones de estacionamiento, toda vez que se refiere a que se tomó el 70% del total de la suma de cantidades máximas permitidas para cada uso; no obstante, el cálculo que se realizó de conformidad con el numeral VII del apartado 1.2.2 Cajones de Estacionamiento para vehículos motorizados, en el cual se indica que se deberán **destinar al menos un cajón para uso exclusivo de personas con discapacidad a partir de doce cajones**, refiere que se colocaran 6 cajones para personas con discapacidad por lo que estarían incumpliendo con 5 cajones, situación que no se encuentra justificada dentro de la propuesta de modificación.

Por otra parte, de la revisión del Dictamen Técnico Favorable con número de oficio SEDUVI/CDGDU/DPCUEP/0113/2019, de fecha 07 de enero de 2019, presentado como anexo de la Iniciativa en comento, se autoriza una superficie de construcción b.n.b de **8,308.00m² y 5 sótanos**, sin embargo, en la memoria descriptiva y planos presentados, se refiere únicamente una superficie de construcción b.n.b de **3,735.00m² y 2 sótanos**, por lo que existe **discrepancia respecto al número de sótanos y superficie bajo nivel de banqueta del proyecto**.



PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-130-2023

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**

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/BE/OAVLTLGC