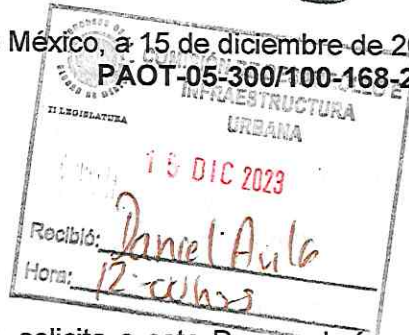




Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-168-2023



**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/1119/2023**, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de una iniciativa ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NO. 262 TOMO II) EL 15 DE FEBRERO DE 2018, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE TEHUANTEPEC NO. 118 COLONIA ROMA SUR, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06760 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:

[...] *modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008; específicamente el Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación que forma parte del mismo e identificado como plano 12; en su parte conducente al predio ubicado en la calle TEHUANTEPEC No. 118 COLONIA ROMA SUR, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06760 Ciudad de México, con una superficie total de terreno de 607.50 m<sup>2</sup>, conforme escritura pública No. 97,603 de fecha 21 de enero 2011 identificable como "anexo 1" y cuya zonificación actual es H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo área libre, densidad "M" media 1 vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno para:*

- *Permitir el uso "Oficinas en 6 niveles" mediante una zonificación HO 6/10/Z (Habitacional con Oficinas, con 6 niveles máximos de construcción, 10% mínimo área libre, densidad Z) en una superficie actualmente edificada de 2,900.00 m<sup>2</sup>, [...]*

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se obtuvo que al predio de referencia, **le corresponde un Uso de Suelo**

<sup>1</sup> *Iniciativa de Decreto para Modificación de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, para el inmueble ubicado en Tehuantepec número 118, colonia Roma Sur, Cuauhtémoc, CDMX. Pág. 10.*

Próxima 1

Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-168-2023

Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, un mínimo de área libre de 20%, una superficie máxima de 1,482 m<sup>2</sup> de construcción, y 12 viviendas permitidas, además de ser un inmueble colindante a inmueble (s) afecto (s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

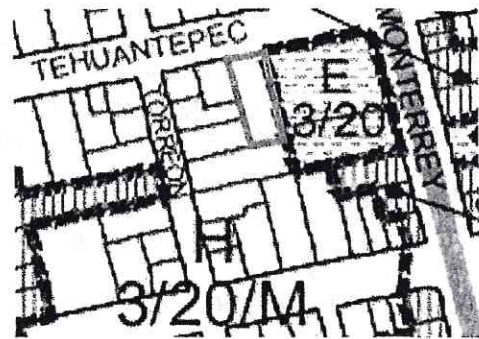
Ubicación del Predio



SUELO URBANO

- H** HABITACIONAL
- HC** HABITACIONAL CON COMERCIO
- HO** HABITACIONAL CON OFICINAS
- HM** HABITACIONAL MIXTO
- E** EQUIPAMIENTO

Cuenta Catastral: 010\_230\_18  
Dirección:  
Calle y Número: TEHUANTEPEC 116  
Colonia: ROMA SUR  
Código Postal: 06760  
Superficie del Predio: 617 m<sup>2</sup>



Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M <sup>2</sup> mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a "restricciones"):	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	3	---	20	0	M(1 Viv C/50.0 m <sup>2</sup> de terreno)	1482	12

Normas por Ordenación:

Actuación
Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Sitios Patrimoniales	Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
	Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pretensión con base en los siguientes argumentos:

- **Lo anterior permitirá poner en funcionamiento regular a un inmueble existente que se adapte a las condiciones de la zona en donde se ubica, ya que el Programa Delegacional vigente no reconoce los usos del suelo prevalecientes de tipo oficinas y servicios conexos, modificación que se solicita para reconocer una actividad comercial y de servicios existente, que se viene propiciando por la propia dinámica urbana en la Alcaldía Cuauhtémoc (que se explicara en los apartados respectivos) y, que se pretende a través de esta solicitud, se reconozca; así también identificar los impactos generados y proponer medidas de integración con su entorno.**

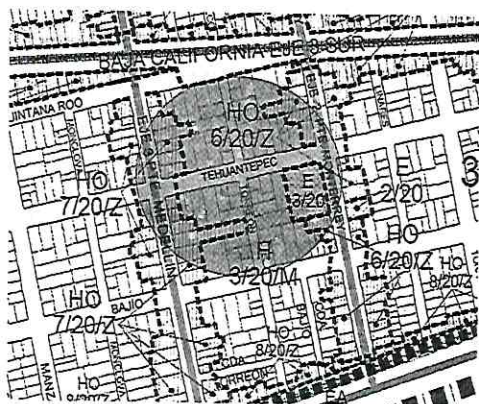


Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-168-2023

- **Esta solicitud pretende demostrar que la zona donde se ubicó el predio, es decir su contexto ya dejó de ser exclusivamente habitacional; por otro lado, a más de 15 años de la aprobación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU), así como a una situación económica diferente de cuando se aprobó la Normatividad del PDDU vigente, es necesario reconocer la ubicación del predio no puede dedicarse al Uso de VIVIENDA y si resulta apto para dedicarse a "OFICINAS Y SERVICIOS".<sup>2</sup>**
4. La iniciativa pretende se reconozca un uso de suelo que presuntamente se ha ejercido en el inmueble por más de 20 años, por lo que resulta relevante precisar que la zonificación aplicable al predio en comento es H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido.

Ahora bien, de la revisión del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc vigente, se desprende que la zonificación **Habitacional con Oficinas (HO)**, aplica en predios con frente a corredores urbanos existentes permitiendo la mezcla de usos habitacionales con oficinas, administrativos y de industria no contaminante con y sin atención al público y se propone a lo largo de vialidades como Eje 3 Poniente Medellín, Eje 2 Poniente Monterrey, las cuales se encuentran en las inmediaciones del predio objeto de análisis.<sup>3</sup>

En este sentido, se desprende que en la zona aledaña al predio se ubican varios edificios de oficinas, por lo que el uso habitacional no prevalece y por lo tanto no se generaría un impacto significativo o adicional en la dinámica de la zona.

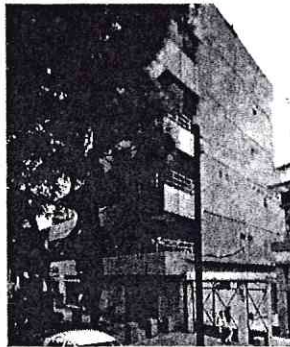


<sup>2</sup> *Ibidem*, pág. 10.

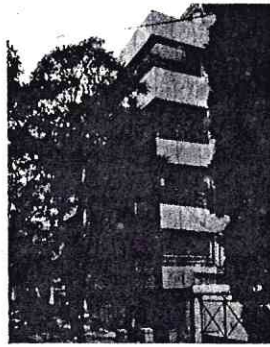
<sup>3</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, pág.58.

Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-168-2023

5. Conviene precisar que derivado de un análisis multitemporal realizado con la herramienta Google Maps, se advierte que desde junio de 2009<sup>4</sup>, el inmueble motivo de la iniciativa ha contado con 5 niveles más azotea, observando que al menos desde ese año se ejerce el uso de suelo de oficinas, por lo que no estaríamos frente a la propuesta de un nuevo establecimiento de un nuevo uso al ya existente, siendo que de la iniciativa se advierte que el inmueble cuenta con las mismas características constructivas y con el uso de suelo de oficinas ejercido, por lo que los impactos no son adicionales a los que actualmente genera por ese funcionamiento.



Junio 2009



Julio 2011



Febrero 2016



Diciembre 2021

No se omite señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de mayo de 1997, que se encontraba vigente con anterioridad al PDDU actual, proponía impulsar la mezcla adecuada de comercio, servicios y oficinas, como una medida necesaria para que la población se arraigue y como detonador del desarrollo.<sup>5</sup>

6. Finalmente, es importante mencionar que en la iniciativa se incluye un apartado en el que se calculó la demanda de agua potable, las descargas al alcantarillado, entre otros datos, a efecto de contar con un panorama de los impactos generados para el uso de oficina, e incluso se considera la posibilidad de realizar un reforzamiento de la red de alcantarillado, en caso de que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México lo considere necesario.

<sup>4</sup>[https://www.google.com/maps/@19.4051383,99.1616737,3a,75y,111.23h,101.8t/data=!3m7!1e1!3m5!1s5Orp\\_D5JBEVwE15\\_PJDyGQ!2e0!5s20090601T000000!7i13312!8i6656?entry=ttu](https://www.google.com/maps/@19.4051383,99.1616737,3a,75y,111.23h,101.8t/data=!3m7!1e1!3m5!1s5Orp_D5JBEVwE15_PJDyGQ!2e0!5s20090601T000000!7i13312!8i6656?entry=ttu)

<sup>5</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc (Diario Oficial de la Federación 09 de mayo de 1997).



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



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.  
**PAOT-05-300/100-168-2023**

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, garantizando 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 suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA**

**MARIANA BOY TAMBORRELL**

MAR/JAROLBE/MCB