



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



2020  
LEONORA VICARIO  
SENALDORES MADRE DE LA PAZ

ACUSE

Recibi Oficio  
DIANA DOVAL  
09/07/2020  
17:03hrs

Ciudad de México, a 9 de julio de 2020.

OFICIO: PAOT-05-300/100- 572 -2020

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
PRESENTE

Me refiero al oficio MDSRSA/CSP/0067/2020, recibido en esta Procuraduría el 18 de junio de 2020, a través del cual, solicita la opinión respecto a la *"Iniciativa Ciudadana con proyecto 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 número 430; con respecto al predio ubicado en paseo de la reforma 26, colonia Juárez en la alcaldía Cuauhtémoc para permitir el uso de suelo de *"Servicios de Hospedaje: Hoteles"* dentro de la zonificación HM/40/20/Z en 4,684.79 M<sup>2</sup> de superficie total del predio antes mencionado", suscrita por el Lic. José Torres Sigala, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral F2 Services S.C y de Banco Actinver S.A Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria Fideicomiso F/1401 Fibra Uno, propietaria del predio.

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

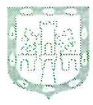
#### A) OBJETIVO DE LA INICIATIVA

De conformidad con la solicitud, se pretende modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, para el efecto de permitir el uso de suelo de "hotel", en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 26, colonia Juárez, Alcaldía de Cuauhtémoc, identificado con la cuenta catastral 011-036-26, el cual cuenta con la zonificación HM (Habitacional Mixto).

#### B) ARGUMENTOS PROPUESTOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA

El solicitante señala los siguientes argumentos para sustentar su propuesta:

- Que la prohibición del uso de "hotel" en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, ha afectado en el desarrollo y planificación actual de la zona, la cual ha tenido un proceso fuerte de transición, cambios y renovación urbana; al detonarse la construcción oficinas, viviendas y equipamientos recreativos, dejando de lado el ofrecimiento de hospedajes transitorios.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



2020  
LEONA VICARIO

- Plantea que con la aprobación del uso de "hoteles" amplía el panorama en el aspecto de inversión, redensificación de uso de suelo, plusvalía y generación de empleo, todo en concordancia con los elementos de la imagen objetivo que se busca en la Alcaldía Cuauhtémoc y sobre todo para los predios que forman parte de los Corredores Urbanos.
- Sostiene que el proyecto se desarrolla por las necesidades actuales en la zona, en la cuales incluye la movilidad, el mejoramiento de la circulación peatonal, el control del transporte privado, medidas de ahorro de energía, reactivación urbana a través del impulso a las plantas activas, atención a la población flotante, incorporación de espacios privados para uso público y la creación de fuentes de trabajo e impulso al Turismo de Negocios.

### C) ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO APLICABLES AL PREDIO

De conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 29 de septiembre de 2008, al predio le aplica la zonificación **HM 40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20 por ciento de área libre densidad Z<sup>1</sup>, lo que indique la zonificación del Programa), donde el uso del suelo para **HOTELES, MOTELES, HOSTALES, CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES**, se encuentra **PROHIBIDO**, pues le aplica además la Norma de Ordenación Particular por Zona o por Colonia denominada "**Usos Sujetos a Regulación Específica**", la cual prevé lo siguiente:

*"En el sector oriente de la Colonia Juárez cuyo polígono: inicia en el cruce de la Avenida Insurgentes Sur y la Avenida Chapultepec, continúa por Avenida Insurgentes hacia el norte, hasta el Paseo de la Reforma; por el Paseo de la Reforma hacia el noreste, hasta Bucareli; por Bucareli hacia el sur, hasta la Avenida Chapultepec; por Avenida Chapultepec hacia el poniente, hasta la Avenida Insurgentes Sur, para llegar al punto de inicio, se prohíben los siguientes usos:*

- *Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.*
- *Salones para Banquetes y fiestas.*
- *Salones de baile y peñas.*

<sup>1</sup> En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, lo anterior de conformidad con la Norma General de Ordenación número 11 "**Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales**", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 29 de septiembre de 2008.



- *Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.*
- *Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues.*
- *Mercados, Bazar.*
- *Sanitarios y baños públicos.*
- *Refaccionarías y accesorios con instalación a vehículos”.*

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación número 4 “**Áreas de Conservación Patrimonial**”.

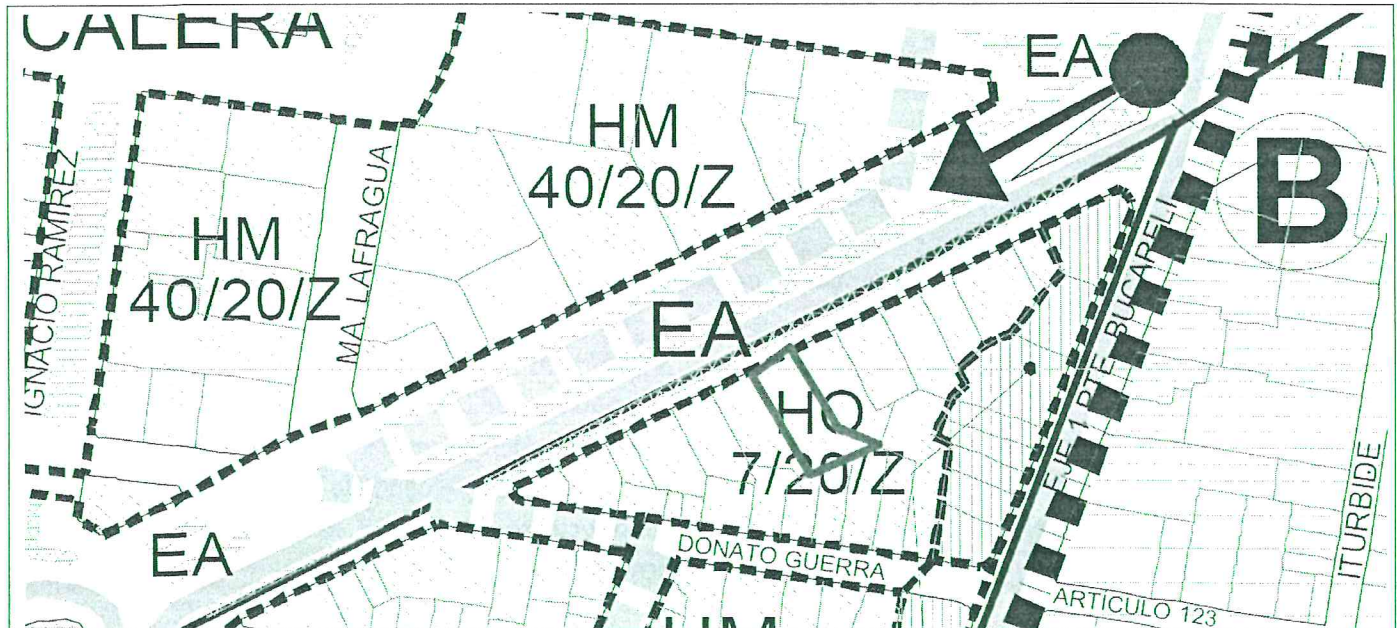
No obstante lo anterior, como lo determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le resulta aplicable la Norma de Ordenación por Vialidad “**Paseo de la Reforma**” tramo **A-B** que comprende de Circuito Interior José Vasconcelos al Eje 1 Poniente avenida Bucareli, que le concede la zonificación **HM 40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20 por ciento, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa), lo anterior se corrobora con la siguiente información:

Cuadro 16. Normas de Ordenación sobre Vialidad

N°	Vialidad	Tramo	Usos Permitido
1	Paseo de la Reforma	A - B de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli	HM 40/20/Z Aplica a las manzanas con frente Paseo de la Reforma, adicionalmente un 20% de incremento adicional a lademanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además aplica la Norma General de Ordenación N° 12.

Finalmente, dicha zonificación se representa gráficamente de la siguiente manera:

Avenida Paseo de la Reforma 26, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México con cuenta catastral 011-036-26.



Fuente: Plano E-3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 29 de septiembre de 2008.

**Zonificación: HM 40/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 40 niveles máximos de construcción, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa), donde el uso del suelo para **HOTELES, MOTELERÍAS, HOSTALES, CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

Norma de Ordenación por Vialidad "**Paseo de la Reforma**" tramo **A-B** que comprende de Circuito Interior José Vasconcelos al Eje 1 Poniente avenida Bucareli, que le concede la zonificación **HM 40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa).

Lo anterior, se corrobora con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 56621-151GAXI17, de fecha 18 de agosto de 2017, expedido electrónicamente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

#### D) ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO A LOS REQUISITOS LEGALES DEL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.



De la revisión a la solicitud de modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en los que tiene injerencia esta Entidad, concluyendo lo siguiente:

I. Denominación del decreto propuesto	CUMPLE
II. Objetivo del decreto propuesto	CUMPLE
III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone	CUMPLE
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos	CUMPLE
V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo	CUMPLE
VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable	NO CUMPLE
VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto	CUMPLE
VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción	CUMPLE
IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;	NO CUMPLE

De los requisitos anteriores, se destacan los siguientes argumentos contenidos en la iniciativa:

#### D.1) DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO



Respecto del citado capítulo, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, pues se establece la denominación consistente en "DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC", PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 26, COL. JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC." (sic).

#### D.2) OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

En cuanto al presente capítulo, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, ya que en el último párrafo establece que "el objetivo de análisis, es el reordenamiento y re planificación de la ciudad integrando al contexto urbano de la mismos las nuevas tendencias económicas y sociales; cabe destacar que como ya se menciono desde inicios de años 80 se ha venido presentando un desplazamiento de las actividades industriales a zonas fuera de la metrópoli; favoreciendo las actividades terciarias en la ciudad con el consecuente abandono de ciertos espacios y la sub utilización de otros..." (SIC).

#### D.3) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE

En cuanto al presente requisito, se estima que la iniciativa **CUMPLE**, en razón de que se señala el problema o restricción con la que se cuenta y se propone la solución para superarlo, que en el caso concreto se trata de la prohibición de llevar a cabo el aprovechamiento de **HOTELES**, a pesar de que el inmueble se ubica en uno de los corredores urbanos que reconoce el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente (Paseo de la Reforma), observándose una incongruencia normativa.

Por tal razón se propone la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, para el efecto de que se permita el aprovechamiento del suelo para Hotel en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 26, colonia Juárez, Alcaldía de Cuauhtémoc.

#### D.4) EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS

Al respecto, cabe mencionar que la propuesta **NO CUMPLE**, pues si bien es cierto, se señalan partes específicas del Programa que se pretenden modificar, **las mismas carecen de la técnica legislativa adecuada, pues no señala de forma clara el texto de la norma que se adicionaría dentro del contenido del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, esto es, no se redacta el texto de la Norma de Ordenación Particular por Predio, que en todo caso sería el precepto jurídico que se adicionaría al texto normativo,** de acuerdo a la



naturaleza de la presente iniciativa ciudadana, a la estructura jurídica del Programa Delegacional de Cuauhtémoc y a lo previsto en los artículos 3, fracción XXI, 47, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano; 31, 32, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas de la Ciudad de México y el capítulo "4.4.3 Normas de Ordenación Particulares", subcapítulo "Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

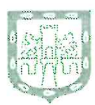
#### D.5) RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO

Dentro del presente apartado se desarrollan diversos razonamientos, a consideración de esta Procuraduría los más relevantes son:

- La existencia de los sucesos acontecidos en la Ciudad dentro de los 10 años anteriores, como la recesión económica de 2008, los cambios estructurales de la administración pública local y federal, el sismo del 19 de septiembre de 2017, han modificado en gran medida la forma en que se afrontan los nuevos retos en materia de desarrollo urbano.
- La existencia del fenómeno de reciclamiento de uso de inmuebles al momento que se agota la vida útil de una propiedad.
- La propuesta estructural urbana se basa en la unificación del conjunto de esfuerzos la cual se basa en promover tres elementos fundamentales para la Ciudad: la equidad, sustentabilidad y la competitividad.
- Que la zona de Avenida Paseo de la Reforma se encuentra reconocido dentro de los "Corredores Urbanos", los cuales son definidos como aquellos espacios con gran intensidad y diversidad de uso del suelo que se desarrollan en ambos lados de vialidades y que complementan y enlazan a diversas áreas de la Ciudad concentradoras a su vez de comercios y servicios.

#### FACTORES DEMOGRÁFICOS Y SOCIALES

- Comenta que de una consulta realizada se cuenta con datos del INEGI donde se establece que para el año 2015 se contaba con una población de 522,519, lo cual la coloca como la segunda Alcaldía más densamente poblada, en donde la mayoría de los pobladores son personas adultas jóvenes de entre 30 y 35 años.
- Las políticas de desarrollo urbano tendientes a privilegiar la ocupación habitacional en la zona oriente de la colonia Juárez no fueron desde su concepción apegadas a los pronósticos de crecimiento poblacional.



## FACTORES MEDIO AMBIENTALES

- Que con la ejecución del proyecto, no se impacta de forma determinante el medio circundante más allá de las afectaciones propias del procedimiento constructivo para lo cual existen mecanismos establecidos en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Impacto y Riesgo.

## FACTORES ECONÓMICOS

- Los datos estadísticos indican que al año 2015 el 60.8% de la población total era económicamente activa.
- La participación de la población residente registra en las ramas de servicios financieros, servicios no gubernamentales, información de medios masivos profesionales y de forma especial los dedicados al sector terciario.
- Según lo indicado por el reporte económico de la Ciudad de México, el tercer trimestre de 2019, el crecimiento económico de la Ciudad continúa siendo impulsado por sus actividades terciarias como los es; el turismo y los servicios financieros.
- Que según datos de la SEDECO, el turismo en la Ciudad de México mostro una afluencia positiva para la llegada de turistas; en comparación con el segundo trimestre de 2019, pues se reportó un crecimiento del 49.46 %.

## FACTORES DE RIESGO.

- De acuerdo con el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, la demarcación tiene identificados 2 riesgos principales donde el primero de ellos es el riesgo por sismo y como segundo se tiene por inundaciones.

De acuerdo con lo anterior la propuesta **CUMPLE**, ya que se realizan diversos razonamientos para precisar los cambios que ha sufrido la Alcaldía tomando en cuenta factores demográficos, ambientales, sociales, urbanos, económicos y de riesgo.

## D.6) DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA DE DECRETO, YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE

El proyecto **CUMPLE**, pues precisa a través de fuentes oficiales (SEDECO, INEGI, SECTUR), con la cual se vislumbran diversos indicadores respecto del crecimiento y proyecciones económicas o variaciones que ha tenido el sector turístico y hotelero en la Ciudad de México, así como la derrama económica que ha tenido el sector.





#### D.7) RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

La iniciativa **CUMPLE** al establecer argumentos tendientes a justificar la modificación del uso de suelo, debido al contenido en los artículos 4, 5, 11, 27, 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28, 29, 33 de la Ley de Desarrollo Urbano de la ahora Ciudad de México.

**D.8) RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN**

Se estima que el punto abordado se **CUMPLE**, pues en la iniciativa se señalan diversos preceptos legales de la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, con los que se pretende señalar la congruencia de la modificación del uso del suelo del predio de interés.

Asimismo, de los anexos técnicos, se observa la existencia de memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, en la cual se plantea la construcción de un edificio hotelero de 29 niveles de construcción (en razón de que el nivel PB se ubica sobre nivel de banquetta, 5 sótanos superficie total de construcción de 20,330.00 m<sup>2</sup>, sin especificar superficies de área libre, y superficie máxima de construcción (cuantificable).

Cabe mencionar que la Constancia de Alineamiento y Número Oficial presentada, no corresponde a las características de superficies y frentes a la vía pública que actualmente se muestran en la memoria descriptiva, planos arquitectónicos y Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo que se presentan.

Adicionalmente, se agregan los archivos electrónicos en formato .pdf, mediante los cuales se visualizan los planos arquitectónicos de las plantas de los niveles del proyecto, sin embargo, no se observa el plano de planta del nivel azotea.

#### D.9) TEXTO NORMATIVO PROPUESTO.

En cuanto al texto normativo propuesto, se estima que **NO CUMPLE** con dicho requisito, debido a que solo pretende la modificación del Programa Delegacional y contiene los artículos transitorios lo que se demuestra en el siguiente texto:

**"IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO**

**PRIMERO** *Modificar el Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, respecto al predio ubicado en Av. Paseo de la Reforma número 26, identificado con la cuenta catastral número 011-036-26, en la Colonia Juárez Código Postal 06600, Alcaldía Cuauhtémoc de esta Ciudad de México con una superficie de 4,648.79m<sup>2</sup>, para permitir el uso de Hotel en la zonificación Habitacional Mixto (HM) Lo Lo (sic) anterior con el fin de permitir el desarrollo de un hotel, sobre una superficie total por uso de 20,339.00 m<sup>2</sup> del predio ubicado en la avenida Paseo de la Reforma 26, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600*

**Artículos**

**transitorios**

**PRIMERO.-** *El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.*

**SEGUNDO.-** *En un plazo de 30 días contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán de tomar nota de los cambios en el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO CUAUHTÉMOC, PARA EL PREDIO UBICADO EN AV. PASEO DE LA REFORMA NÚMERO 26, COLONIA JUÁREZ C. P 06600, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, para lo cual se le autoriza a que realice las adecuaciones correspondientes a dicho programa delegacional."*

De lo anterior se observa que, si bien es cierto, y en términos de la fracción IX, del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, cumple con el requisito de proponer el texto normativo, lo cierto es que el mismo no cuenta con la debida técnica legislativa, e incluso se extralimita en el contenido que propone que sea reformado el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

Esto es así, pues en el capítulo III de la iniciativa ciudadana, se señala lo siguiente:

Debe decir

2.- En las Colonias Juárez (excepto el Sector Oriente de la Colonia Juárez), Roma Norte y Tabacalera con zonificación HM, se permitirán estos usos del suelo, solo en los predios localizados sobre los corredores urbanos con zonificación IIO y HM.

Queda exento de la restricción del Sector Oriente de la colonia Juárez el corredor urbano Avenida Paseo de la Reforma.



Como se aprecia, se pretende no solo modificar el uso de suelo para autorizar el aprovechamiento para HOTEL en el predio de interés, **sino que también se solicita modificar la restricción de la totalidad del corredor urbano de Paseo de la Reforma, lo cual resulta totalmente incongruente, pues en ninguna parte del contenido precisa las razones que justifiquen que la totalidad de los predios que se ubiquen en el corredor de Paseo de la Reforma, requieran la modificación del uso del suelo, ya que únicamente se limita a realizar razonamientos respecto del predio de interés (Reforma 26).**

Asimismo, se observa una falta de técnica legislativa en la propuesta, pues no señala el texto de la norma que se añadiría dentro del contenido del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, esto es, no se redacta el texto de la Norma de Ordenación Particular por Predio, que en todo caso sería el precepto jurídico que se añadiría al texto normativo, de acuerdo a la naturaleza de la presente iniciativa ciudadana, a la estructura jurídica del Programa Delegacional de Cuauhtémoc y a lo previsto en los artículos 3, fracción XXI, 47, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano; 31, 32, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas de la Ciudad de México y el capítulo "4.4.3 Normas de Ordenación Particulares", subcapítulo "Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

## E) CONCLUSIONES

De lo anteriormente analizado, resulta importante resaltar las siguientes cuestiones:

A) La justificación de la iniciativa ciudadana de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, es inexacta y contraria a la Imagen Objetivo y Estrategia de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, por los siguientes razonamientos:

1. En primer término, de la información manifestada por la solicitante, referente a "(...) *el uso de Hotel se encuentra prohibido en el sector oriente de la colonia Juárez: el día 29 de septiembre en la Gaceta Oficial del Distrito Federal se publicó la FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC (...) la cual especifica (...) la prohibición de uso de hospedaje; fe de erratas y/o corrección que a la fecha, no presenta ninguna justificación técnica que argumente dicha restricción de uso sobre el Corredor Urbano Paseo de la Reforma en el sector oriente de la colonia Juárez (...)*", resulta imprecisa, en razón de lo siguiente:

La Imagen Objetivo y las estrategia de desarrollo urbano, si bien pretenden el desarrollo y consolidación de corredores urbanos, y en específico de Paseo de la Reforma como corredor financiero, comercial y de servicios,



también busca fortalecer la identidad y el arraigo en áreas patrimoniales<sup>2</sup>, lo cual no se lograría de incentivar usos considerados de alto impacto.

Así, el propio PDDU-Cuauhtémoc dentro de su Fundamentación y Motivación, en materia de Usos de Suelo, reconoce como unos de sus Corredores Urbanos a Paseo de la Reforma cuya principal característica es la saturación vial, que prevalece durante la mayor parte del día, así mismo, reconoce que los estos corredores debido a que son de gran tamaño "(...) *extienden su influencia directa al interior de las colonias; en otras palabras, los corredores de gran intensidad rompen la tranquilidad de las zonas habitacionales hacia el interior de las colonias (...)*"<sup>3</sup>.

Lo anterior cobra relevancia ya que el predio objeto de la presente iniciativa, el cual es producto de la fusión de los predios ubicados en Av. Paseo de la Reforma números 20, 24 y 26 y Donato Guerra número 3 y 5,<sup>4</sup> se localiza dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial así como dentro del Polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro B, aunado a que uno de los predios fusionados, el ubicado en Donato Guerra número 5 es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; así mismo colinda con el inmueble ubicado en Donato Guerra 7, afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por dicha Secretaría, de conformidad con lo señalado en el Listado de Elementos del Patrimonio Cultural Urbano anexo al PDDU-Cuauhtémoc.<sup>5</sup>

En razón de lo anterior, al predio le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura así como Autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, sin que de la lectura de la Iniciativa Ciudadana referida se desprenda la situación patrimonial que guarda el inmueble y si se solicitó opinión a las autoridades referidas respecto de la presente iniciativa. Y es que la citada Norma además establece que "(...) **No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano (...)**".<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 28 de septiembre de 2008, págs. 50-52.

<sup>3</sup> PDDU-Cuauhtémoc, pág.22

<sup>4</sup> De conformidad con el Instrumento Público número 29,848, anexo a la iniciativa, y de la información obtenida en el expediente número PAOT-2017-AO-107-SOT-95 de esta Entidad.

<sup>5</sup> PDDU-Cuauhtémoc, pág.215 y SIG-SEDUVI (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>)

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte  
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 11011



Aunado a ello se tiene el hecho de el PDDU-Cuauhtémoc refiere que además del Centro Histórico de la Ciudad de México, existen varias colonias en la periferia de esta zona que también cuenta con elementos con valor patrimonial, siendo una de esas colonias, la Colonia Juárez. Asimismo, reconoce la problemática que existe, en estas zonas debido a la presión para realizar cambios de uso de suelo<sup>7</sup> y señala que de no implementar acciones que permitan prevenir estas conductas, persistirá el proceso de deterioro general del entorno urbano, afectándose la calidad de vida de los habitantes de la Delegación (ahora Alcaldía) y continuará la degradación y destrucción de las zonas Históricas y Patrimoniales<sup>8</sup>.

En este sentido, es importante resaltar que los derechos humanos culturales, tienen su origen en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual prevé que: *"Toda persona tiene derecho al acceso a la cultura y al disfrute de los bienes y servicios que presta el Estado en la materia, así como el ejercicio de sus derechos culturales"*.

Sobre el particular, en el marco jurídico de protección de este derecho convergen diversos tratados internacionales, como lo es el artículo 4° de la Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia, y la Cultura (UNESCO), que dispone que todos los **Estados Partes tienen la obligación de identificar, proteger y conservar los bienes del patrimonio cultural y natural, situado en su territorio.**

Se suma a lo anterior, lo referido en la "Declaración de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia, y la Cultura relativa a la Destrucción Intencional del Patrimonio Cultural", aprobada el 17 de octubre de 2003, en la que se hizo énfasis en que *"el patrimonio cultural es un componente importante en la identidad cultural de las comunidades, los grupos y los individuos, y de la cohesión social, por lo que su destrucción deliberada puede menoscabar tanto la dignidad como los derechos humanos"*.

En ese sentido, es de relevancia citar la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia, y la Cultura (UNESCO), celebrada en París del 17 de octubre al 23 de noviembre de 1972, en la que se definió al **"patrimonio cultural"**, como una riqueza conformada por monumentos, conjuntos y lugares que tienen un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.

Asimismo, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc establece en su capítulo 1.2 **"Diagnóstico"**, subcapítulo 1.2.8 **"Conservación Patrimonial"**, que la ahora Alcaldía de Cuauhtémoc, *"cuenta con*

<sup>6</sup> PDDU-Cuauhtémoc, pág. 72.

<sup>7</sup> PDDU-Cuauhtémoc, pág.32.

<sup>8</sup> PDDU-Cuauhtémoc, pág.38

*un importante patrimonio cultural urbano conformado por zonas y elementos de valor que la distinguen del resto de las delegaciones del Distrito Federal”.*

En ese tenor, la colonia Juárez constituye un polo significativo en materia de conservación patrimonial que concentra de acuerdo al citado Programa al menos 1,752 inmuebles dentro del área de conservación patrimonial, de los cuales 433 se encuentran catalogados.

2. Por otra parte, respecto de las características del proyecto pretendido con la aprobación de la iniciativa ciudadana, se desprenden diversas inconsistencias. En primer término, tanto en la iniciativa ciudadana así como en sus documentos anexos existe variación en la superficie del predio manifestada. Así, mientras la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 001862 ampara una superficie de 1,817.46 m<sup>2</sup>, en el Instrumento Público número 29,848 se señala que el predio comprende una superficie de 4,648.79 m<sup>2</sup> mientras que la iniciativa hace referencia indistintamente a ambas superficies, aunque predominantemente a la de 4,648.79 m<sup>2</sup>.

3. Por otro lado, de la información referida en la Iniciativa Ciudadana así como de sus documentos anexos, no se cuenta con una descripción clara y específica del proyecto, puesto que únicamente se señala que se ejercerá el uso de hotel en 28 niveles en una superficie de uso de 20,330 m<sup>2</sup>. No obstante, derivado de la investigación realizada por esta Procuraduría en el expediente PAOT-2017-AO-107-SOT-95, se tiene conocimiento de que en el predio se ejecutó un proyecto constructivo consistente en 2 torres de 40 y 32 niveles, respectivamente, para oficinas, el cual se encontraba ocupado a la fecha de la emisión de la resolución administrativa del expediente referido (29 de noviembre de 2018); por lo que se desconoce en cuál de las dos torres construidas, y en qué niveles, se ejercerá dicho uso ni la cantidad de habitaciones con la que contará el proyecto.

Es importante señalar que en la investigación referida en el párrafo anterior, también se advirtió que para la construcción de las torres ubicadas en el predio objeto de la iniciativa, no se contó con autorización del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes ni del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Ahora bien, el argumento de que “(...) *La prohibición del uso Hotel en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, ha afectado en el desarrollo y la planificación actual de la zona (...)*”, “(...) *se limita con normativas contrapuestas en forma de prohibiciones de uso de suelo para servicios de hospedaje (...) sin soporte técnico alguno y en clara contraposición con los preceptos de corredores urbanos y zonificaciones ya consideradas en el mismo PDDU (...)*”, resulta impreciso ya que más allá de contraponerse la prohibición del uso de hotel en el predio objeto de la iniciativa con el desarrollo económico, el PDDU-Cuauhtémoc establece en su Imagen Objetivo lineamientos para la promoción de actividades económicas para beneficio de la población local consolidando las principales áreas concentradoras de actividades comerciales y de servicios la cuales permitan mejorar los inmuebles de valor



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



2020  
LEONA VICARIO

patrimonial así como el entorno urbano, en su expresión más general<sup>9</sup>, así como preservar los valores culturales de las zonas y elementos patrimoniales, incorporándolos adecuadamente como parte sustancial del desarrollo urbano equilibrado de la delegación y de la ciudad<sup>10</sup>.

De ahí que resulte congruente que en el predio objeto de la iniciativa se autorice, por un lado, un variado número de usos que le permite continuar con el impulso a las actividades de desarrollo económico en el área central de la ciudad, y por el otro, restrinja ciertos usos en dicha zona, entre los que se encuentra el hotel, debido a las implicaciones negativas que acarrearía a la misma.

B) Se aprecia del texto de la solicitud, que se pretende no solo modificar el uso de suelo para autorizar el aprovechamiento para HOTEL en el predio de interés, sino que también se solicita modificar la restricción de la totalidad del corredor urbano de Paseo de la Reforma, lo cual resulta totalmente incongruente, pues en ninguna parte del contenido precisa las razones que justifiquen que la totalidad de los predios que se ubiquen en el corredor de Paseo de la Reforma, requieran la modificación del uso del suelo, ya que únicamente se limita a realizar razonamientos respecto del predio de interés (Reforma 26).

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; 1, 2, 5, fracción XXXIV, 6, fracción II y 10, fracción XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, esta Procuraduría determina **DESFAVORABLE**, pues se estima que no reúne los requisitos técnicos y legales suficientes que justifiquen la modificación Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc en los términos solicitados.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

<sup>9</sup> PDDU-Cuauhtémoc, pág. 50.

<sup>10</sup> PDDU-Cuauhtémoc, pág. 51.

