

ACUSE DE RECIBO



COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

12 AGO 2025

Recibió:

Hora:

Luciana Z.
13:47

Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.

PAOT-05-300/100- 389-2025

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
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/CDEIU/185/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana "DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO ALCALDÍA CUAUHTÉMOC EN EL NUMERAL 2 DE LA TABLA DE USOS DE SUELO EN SUELO URBANO PARA ZONIFICACIÓN HM, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2008. POR CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN EL PREDIO ESPECÍFICO UBICADO EN JESÚS TERÁN NO. 35, COLONIA TABACALERA, PARA USO DE HOTEL, 6 NIVELES, 19% DE ÁREA LIBRE, YA CONSTRUIDO DESDE 1955 Y QUE CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN."

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

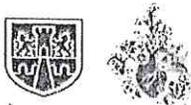
"(...)

- Modificar el texto del numeral 2 de la clasificación de uso de suelo en HM donde se permita el uso de Hotel en la colonia Tabacalera, del cuadro 15 Tabla de Uso de Suelo en Suelo Urbano para predios específicos. del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc.
- Agregar al predio Jesús Terán No. 35, Col. Tabacalera dentro del enlistado de la Norma de Ordenación Particular para predios con Normatividad Específico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc.¹ (...)"

2. Al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Delegacional, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 011_260_02, y le aplica la zonificación HM/25/20/Z(10112) (Habitacional Mixto, 25 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad: Z= Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá, con una superficie máxima de construcción de 10112 m2).

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Calle Jesús Terán, número 35, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, p. 8





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.

PAOT-05-300/100- 389-2025

Información General

Cuenta Catastral 011_260_02

Dirección

Calle y Número: JESUS TERAN 35
Colonia: TABACALERA
Código Postal: 06030
Superficie del Predio: 505 m2

Ubicación del Predio



"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

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 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2.min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	25	-*-	20	0	Z(Lo que Indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)	10112	0

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

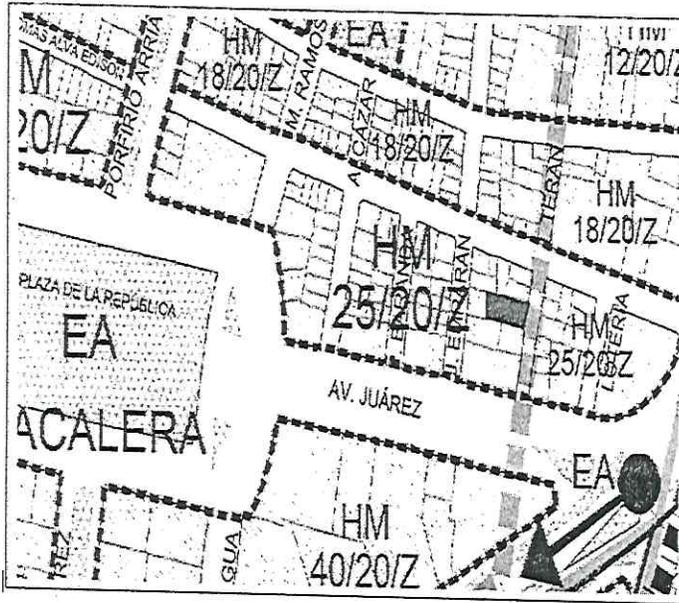




CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.
PAOT-05-300/100- 389-2025



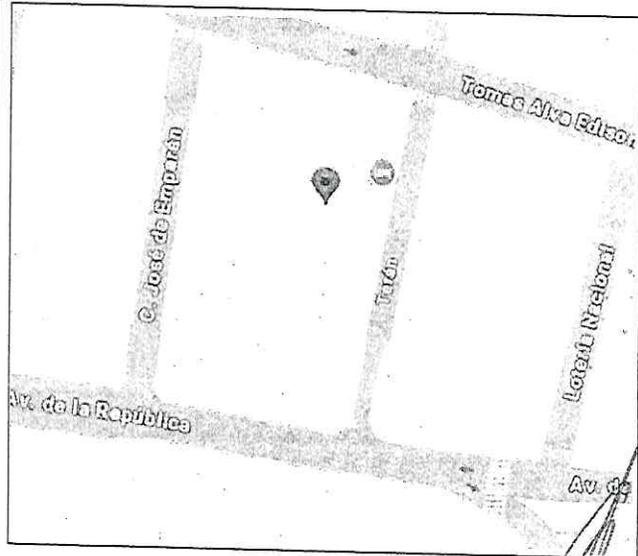
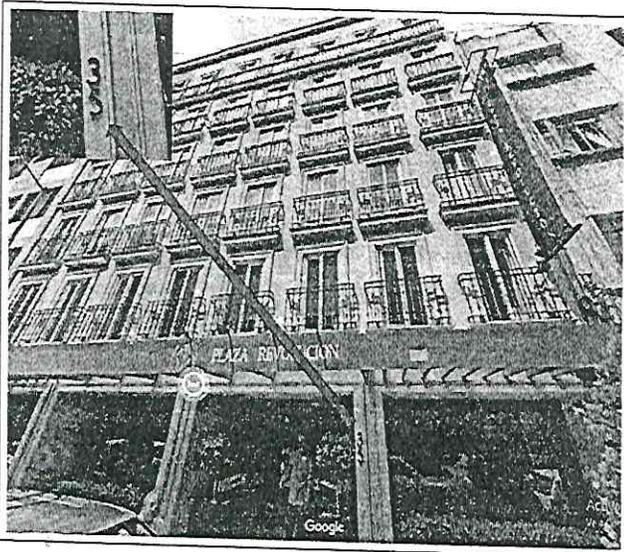
PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC

CLAVE E-3

SUELO URBANO

H	HABITACIONAL
HC	HABITACIONAL CON COMERCIO
HO	HABITACIONAL CON OFICINAS
HM	HABITACIONAL MIXTO
E	EQUIPAMIENTO
EA	ESPACIOS ABIERTOS
CB	CENTRO DE BAÑOS
	PROGRAMA PARCIAL VIGENTE
	NORMA DE CADENACIÓN SOBRE VALIDAZ

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, localización del inmueble: Jesús Terán, número 35, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, 06030, Ciudad de México:



Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps", predio seleccionado:

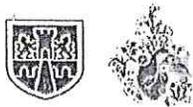
Página 3

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



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.
PAOT-05-300/100- 389-2025

3. Al respecto, me permito informarle las siguientes observaciones a la iniciativa de reforma señalada:

Previo al análisis de fondo del proyecto presentado, cabe señalar que, el artículo 42 Ter fracción I incisos d), f), g) y k) de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, a la letra establece lo siguiente:

"(...) Artículo 42 Ter. En el procedimiento al que se refiere el artículo 42 de esta Ley, se observarán también las siguientes reglas: (...)

I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el desechamiento de plano de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:

(...)

d) Que no hayan sido presentadas con un ejemplar en archivo electrónico manipulable;

(...)

f) Que no indiquen el texto normativo específico del Programa o Programas que propongan modificar;

g) Que su texto normativo no incluya artículos transitorios;

(...)

k) Tratándose de iniciativas ciudadanas, que no hayan sido presentadas con copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, o las que habiéndose presentado con dicha certificación, el domicilio se ubique fuera del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto; (...)"².

Por lo antes citado, y posterior a la revisión de los documentos anexos a la propuesta, cabe señalar que con relación al inciso d), se constató que si bien es cierto, se anexo a la iniciativa un archivo con los planos del proyecto, este no es manipulable, incumpliendo con lo establecido en el inciso d) anteriormente referido. Ahora bien, respecto a los incisos f) y g), la iniciativa únicamente refiere que se pretende modificar el texto del numeral 2 del Programa

² (2010) Ley de desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México).





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.
PAOT-05-300/100-389-2025

Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, sin indicar propiamente el texto normativo específico de dicho Programa, aunado a que no se incluyen artículos transitorios.

Por su parte, en cuanto al inciso k), se logró constatar que se presentó copia certificada de la credencial para votar del promovente, sin embargo, el domicilio del mismo se ubica fuera del polígono sobre el cual se pretende que se aplique el texto normativo propuesto; todo lo anterior, requisitos determinados en el artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual establece, entre otros aspectos, las reglas mínimas de procedencia que deben cumplir las propuestas de modificación de uso de suelo que se presenten ante el Congreso de la Ciudad de México.

4. Por otra parte, la iniciativa que se analiza tiene como objeto modificar el numeral 2 de la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc aplicable al predio, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre del año 2008, por lo que resulta necesario representar gráficamente lo antes descrito (ver recuadros marcados en color rojo):

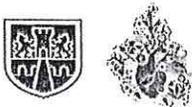
SIMBOLOGÍA									
	Uso Permitido								
	Uso Prohibido								
Notas									
1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.									
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.									
3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.									
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO									
	Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues.	II Habitacional	III Habitacional con Oficinas	IV Habitacional con Comercio en P. B.	V Habitacional Mixto	VI Centro de Barrio	VII Equipamiento	VIII Espacios Abiertos
				2		2			
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, sólo en los predios localizados sobre los corredores urbanos con zonificación HO y HM.									

FUENTE: Tabla de Usos del Suelo perteneciente al PDDU Cuauhtémoc

Ahora bien, en caso de aprobarse la iniciativa en comento, es decir modificar el numeral 2 de la tabla de usos del suelo del Programa aplicable a la Alcaldía Cuauhtémoc, en la zonificación HM (Habitacional Mixto), el uso de suelo para Servicios de hospedaje, entre ellos, Hoteles, se encontraría PERMITIDO, no sólo para el inmueble que nos ocupa, sino para todos los inmuebles que cuenta con la zonificación HM.

Página 5



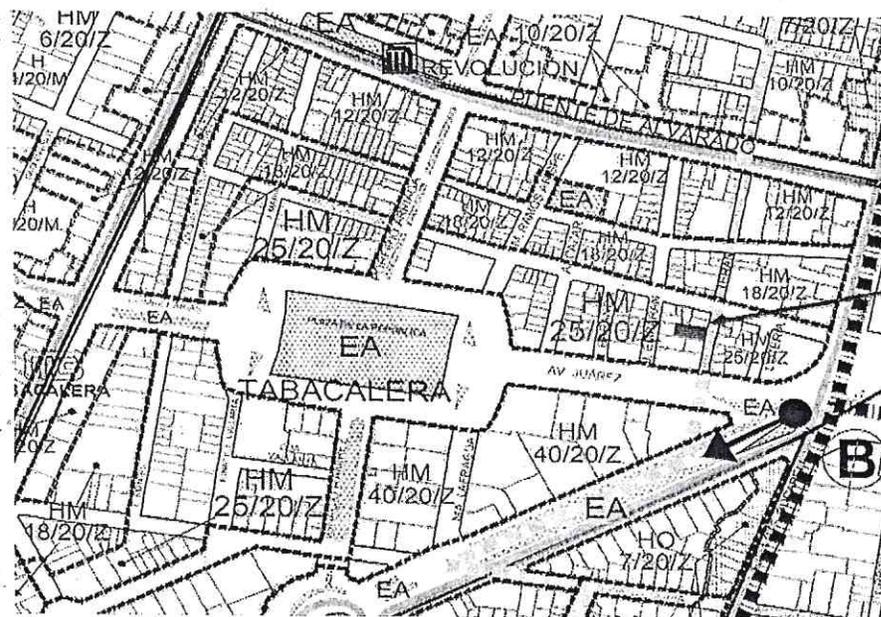


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.
PAOT-05-300/100-389-2025

De lo anterior, queda evidenciada la falta de congruencia de la iniciativa que se analiza, pues dicha afirmación atiende en primer lugar a que, de manera implícita, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, prevé que únicamente en corredores urbanos se permita el uso de suelo que solicita, es decir Servicios de Hospedaje (hotel), pero de otorgarse, tal como lo señala el promovente, se dotaría no sólo al inmueble ubicado en Calle Jesús Terán número 35, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, de dicha modificación, sino que, como se refirió en el párrafo anterior, permitiría a todos los inmuebles con zonificación HM ubicados en las colonias Juárez, Roma Norte y Tabacalera, la posibilidad de acceder a dicho uso de suelo, lo cual conllevaría en un impacto para la infraestructura de la zona, toda vez que la mayoría de los inmuebles colindantes con esa zonificación, cuentan con la posibilidad de construir desde 12 hasta 40 niveles, tal como se observa en la siguiente imagen:



Calle Jesús Terán número 35,
Colonia Tabacalera,
Alcaldía Cuauhtémoc

FUENTE: Plano de Divulgación E-3 perteneciente al PDDU Cuauhtémoc

Por lo tanto, se advierte que la iniciativa, no es acorde al contexto normativo, los objetivos o la estrategia de desarrollo urbano que para la zona se han determinado previamente.

Por último, pero no menos importante, de la lectura de la misma iniciativa, se desprende que el promovente señala que desde 2008, se reanudaron actividades de nueva cuenta con el uso de Hotel, por lo que a consideración de esta Entidad, de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora ciudad de México), el caso concreto se ubica dentro del supuesto del procedimiento de certificación para la acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, por lo que el cambio de uso de suelo presentado mediante iniciativa no es la vía idónea. Para un mejor entendimiento de lo expuesto con antelación, resulta pertinente citar el artículo referido:

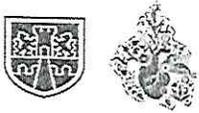
Página 6

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



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.
PAOT-05-300/100-389-2025

"Artículo 45. Los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de esta Ley, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, en los supuestos que se establezcan en el reglamento. (...)"

En razón de lo antes descrito, en términos de 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, ésta Subprocuraduría determina que la vía correcta para que pueda operar el hotel en cuestión corresponde al procedimiento de certificación para la acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, no así la solicitud de iniciativa ciudadana para el cambio de uso de suelo propuesto.

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, con fundamento en el Acuerdo número 2024-0.89.-17 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitido en la Octogésima Novena Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 9 párrafo tercero, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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, siendo la vía correcta el procedimiento de certificación para la acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos; en consecuencia, se determina desfavorable la solicitud de la iniciativa de mérito.

ATENTAMENTE


MTRA. ESTELA GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
LA PROCURADORA INTERINA


SAPR/JARC/JISR/GYMG/MXV

Página 7

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



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN

