



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



**PRESIDENCIA DE LA
MESA DIRECTIVA**
17 AGO. 2021
 Recibió: Luis Reynoso
 Hora: 15:40



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 16 de agosto de 2021.
PAOT-05-300/100-072-2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **MDSRTA/CSP/0571/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUHTÉMOC, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE BOLÍVAR NO. 165, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06080".

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

1. La iniciativa objeto del presente estudio, tiene como objetivos, los siguientes:

- **Permitir el uso de OFICINAS mediante una zonificación HM Habitacional Mixto, que conserve la misma intensidad en el predio con 4 niveles máximos de construcción y 20% del área libre**, lo que permitirá una reactivación en la zona con el reciclamiento de un inmueble actualmente subutilizado como estacionamiento, modificación que se alinea a los objetivos del PDDU al aprovechar su ubicación con infraestructura y accesibilidad a través de medios de transporte colectivos preexistentes, lo que generara un menor impacto a la capacidad de carga de las vialidades para vehículos motorizados; así como la generación de fuentes empleos que fortalezcan la economía dentro de la Alcaldía en apego al Programa de fomento económico; **uso actualmente prohibido en la zonificación HC que establece el Programa de Desarrollo Urbano para la zona en donde se ubica el predio.**
- **Intervenir un inmueble con Características Patrimoniales**, para integrarlo al proyecto que se propone, intervención que contribuirá a detener su deterioro, mediante su restauración y conservación, conforme a las condiciones que establece la *Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano.*

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el sistema arroja que al predio localizado en Bolívar No. 165, Col. Centro, en la alcaldía Cuauhtémoc, con cuentas catastrales 001-094-04 y 001-094-05, (Bolívar 165 es producto de una fusión), con una superficie de 4,178.00 m², le corresponde un uso de suelo **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS





Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre y densidad "A" (Alta) Una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno).

Información General

Cuenta Catastral: 001_094_04

Dirección:

Calle y Número: SIMON BOLIVAR 165
 Colonia: CENTRO
 Código Postal: 06010
 Superficie del Predio: 2527 m²

Ubicación del Predio

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

“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.

Información General

Cuenta Catastral: 001_054_05

Dirección:

Calle y Número: BOLIVAR 173
 Colonia: CENTRO
 Código Postal: 06010
 Superficie del Predio: 1645 m²

Ubicación del Predio

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

“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.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M ² mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Mínimo de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja	4	20	20	0	Al: Viv C/33.0 m ² de terreno)	8056	77

Ver Tabla de Uso

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M ² mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Mínimo de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja	4	20	20	0	Al: Viv C/33.0 m ² de terreno)	5265	50

Ver Tabla de Uso

Normas por Ordenación:

Actuación

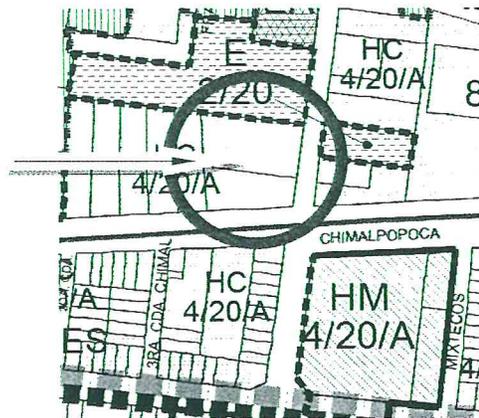
Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la trama y del funcionamiento 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.

Inf. de la Norma

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica:
Inf. de la Norma: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	Perímetro B

Inf. de la Norma



3. La iniciativa pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

“(...) modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano PDDU para la Delegación Cuauhtémoc vigente (...) en su parte conducente al predio ubicado en calle BOLIVAR NO. 165, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC (...) cuya zonificación es HC/4/20/A (...) para: Permitir el uso de OFICINAS mediante una zonificación HM Habitacional Mixto, que conserve la misma intensidad en el predio con

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



4 niveles máximos de construcción y 20% del área libre, lo que permitirá una reactivación en la zona con el reciclamiento de un inmueble actualmente subutilizado como estacionamiento (...)"¹

"(...) modificación que se alinea a los objetivos del PDDU al aprovechar su ubicación con infraestructura y accesibilidad a través de medios de transporte colectivos preexistentes, lo que generará un menor impacto a la capacidad de carga de las vialidades para vehículos motorizados (...)

"(...) Intervenir un inmueble con Características Patrimoniales, para integrarlo al proyecto que se propone, intervención que contribuirá a detener su deterioro, mediante su restauración y conservación, conforme a las condiciones que establece la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano (...)"²

"(...) Se pretende resaltar la arquitectura típica de principios del siglo pasado, característica de esta zona de la ciudad, a la vez que se implementa un segundo cuerpo en voladizo sobre la construcción original, contrastando conceptos (...) La intención de la propuesta (...) es aprovechar los frentes a la vía pública sin afectar la imagen urbana a nivel del peatón (...)"³

"(...) en la zonificación HC **el uso de oficinas se encuentra prohibido**, específicamente el uso de **Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosos** (...) Esta limitante impide la inversión que permitirá la utilización de un predio subutilizado y con buenos niveles de servicios, tanto en infraestructura como en sistema de transporte público [además] (...) la densidad A que provoca una fuerte limitación a la construcción de vivienda (...) lo que evidencia la tendencia al deterioro de las áreas centrales en la ciudades y el consecuente desperdicio de los servicios, infraestructura y equipamiento social existente (...) motivo por el que se diseñó el Plan de Recuperación del Centro Histórico 2020 – 2024, cuyo objetivo es la recuperación del mismo (...)"⁴

"(...) El proyecto propuesto estará destinado a un edificio de oficinas en cuatro niveles sobre nivel de banqueta y planta baja para uso comercial, desplantados en 3, 342.40 m², con área libre del 20% que resulta en 835.60 m² de una superficie total de 4, 178.00 m². Contará con una superficie máxima de construcción de 13, 369.60 m². La propuesta conceptual del inmueble buscará respetar y recuperar las construcciones de valor patrimonial, reconfigurando los usos y aprovechamientos del suelo (...)"⁵

No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la realidad y a la Imagen Objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, por los siguientes razonamientos:

1 Iniciativa Ciudadana, págs. 4 y 5

2 Ibidem., p. 5

3 Iniciativa Ciudadana, Anexo 5. Croquis volumétrico proyecto, págs. 2 y 3

4 Iniciativa Ciudadana, págs. 6 y 7

5 Ibidem, págs. 12 y 13



En primer término, si bien la imagen objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc) establece lineamientos para la promoción de las actividades económicas para beneficio de la población local, lo cierto es que esto se señala con la finalidad de que dicha derrama económica permita mejorar los inmuebles de valor patrimonial y el entorno urbano, además de que se pretende revertir la pérdida de la función habitacional y contribuir al mejoramiento y conservación del patrimonio urbano arquitectónico, a través de "(...) Consolidar las distintas áreas de la ciudad de acuerdo con su vocación y miras a un Desarrollo Sustentable, donde los usos y niveles permitidos cuenten con la debida factibilidad de servicios y de equipamiento urbano (...) Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonado o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o servicios (...)", y en materia de desarrollo económico "(...) Continuar con el impulso a las actividades de desarrollo económico en el área central de la ciudad (...) Fortalecer la identidad y el arraigo en áreas patrimoniales (...)"⁶, lo cual no se lograría de incentivar usos incompatibles con el uso habitacional.

Lo anterior cobra relevancia ya que de conformidad con el PDDU-Cuauhtémoc, el predio objeto de la presente iniciativa, integrado de conformidad con el SIG-SEDUVI por los predios ubicados en Bolívar 165 y 171, **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, y se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial y en el Perímetro B de la Zona de Monumentos Históricos del Centro Histórico de la Ciudad de México, de conformidad con lo señalado en el Listado de Elementos del Patrimonio Cultural Urbano anexo al PDDU-Cuauhtémoc.**⁷

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 en el mismo 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 se haya solicitado la opinión a las autoridades referidas respecto de la presente iniciativa.

Y es que la citada Norma además establece que "(...) La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones (...)" así como 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 (...)"⁸.

⁶ 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.

⁷ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 119 y SIG-SEDUVI (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>)

⁸ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 72.



4. No es óbice a lo anterior, que el promovente asegure que la iniciativa busca "(...) *Intervenir un inmueble con Características Patrimoniales, para integrarlo al proyecto que se propone, intervención que contribuirá a detener su deterioro, mediante su restauración y conservación, conforme a las condiciones que establece la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano (...) Se pretende resaltar la arquitectura típica de principios del siglo pasado, característica de esta zona de la ciudad, a la vez que se implementa un segundo cuerpo en voladizo sobre la construcción original, contrastando conceptos (...)*", puesto que el proyecto pretendido, de conformidad con el Anexo 5, Croquis Volumétrico, consiste en un edificio de 4 niveles de altura, cuenta en sus fachadas con muros cortinas de estilo arquitectónico modernista, el cual se destaca por la nula ornamentación en sus fachadas, contrario el estilo ecléctico que presenta el inmueble preexistente.
5. Por otro lado, si bien los promoventes argumentan que el proyecto pretende darle un mejor aprovechamiento al que actualmente se ejerce, manifestando que "(...) *permitirá una reactivación en la zona con el reciclamiento de un inmueble actualmente subutilizado como estacionamiento (...) modificación que se alinea a los objetivos del PDDU al aprovechar su ubicación con infraestructura y accesibilidad a través de medios de transporte colectivos preexistentes, lo que generará un menor impacto a la capacidad de carga de las vialidades para vehículos motorizados (...)*", lo cierto es que, el PDDU-Cuauhtémoc establece que el impulso de actividades económicas en estos predios está dirigido al sector de servicios específicamente cultura y educación, y no como se pretende en la Iniciativa a un uso de oficinas, además de que incrementar la afluencia vehicular a la zona generaría un alto impacto en las vialidades sobre todo en horas pico, situación que actualmente ya genera un detrimento en la calidad de vida de los residentes de la zona.
6. Aunado a lo anterior, el desarrollo de la Imagen Objetivo del PDDU-Cuauhtémoc se basa en la premisa de "(...) *Fortalecer el papel de la delegación como centro cultural y político de la Ciudad de México mediante la consolidación y ordenamiento de los diferentes usos, así como el mejoramiento constante de su patrimonio histórico (...) Fomento y promoción del territorio delegacional como un importante centro turístico nacional e internacional por los enormes atributos que posee (...)*"⁹, situación que no se vería reflejada con la ejecución del proyecto, pues como ya quedo referido anteriormente, el proyecto no conserva la arquitectura de la época ni de la zona y tampoco se estaría destinado al sector servicios-cultura y/o educación.
7. Por otra parte, referente al argumento de que "(...) *en la zonificación HC el uso de oficinas se encuentra prohibido, específicamente el uso de Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosos (...) Esta limitante impide la inversión que permitirá la utilización de un predio subutilizado y con buenos niveles de servicios, tanto en infraestructura como en sistema de transporte público [además] la densidad A que provoca una fuerte limitación a la construcción de vivienda (...) lo que evidencia la tendencia al deterioro de las áreas centrales en la ciudades y el consecuente desperdicio de los servicios, infraestructura y equipamiento social existente (...)*

⁹ *Ibidem*, pág. 50 y 51.



motivo por el que se diseñó el Plan de Recuperación del Centro Histórico 2020 – 2024, cuyo objetivo es la recuperación del mismo (...) es inexacta, ya que el Plan de Recuperación del Centro Histórico 202 – 2024, establece dentro de sus objetivos, entre otros, posicionar al Centro Histórico como corazón de la cultura y como principal destino turístico la Ciudad de México, integrar a la comunidad del Centro Histórico a la actividad cultural¹⁰, los cuales se encuentran encaminados a cumplir con lo establecido en la Imagen Objetivo del PDDU-Cuauhtémoc.

8. La pretensión de la iniciativa de "(...) Permitir el uso de OFICINAS mediante una zonificación HM Habitacional Mixto (...)" resulta excesiva, ya que la zonificación HO (Habitacional con Oficinas), actualmente permitida en corredores colindantes al predio objeto de la presente iniciativa, permite la mezcla de usos habitacionales con oficinas, mientras que la zonificación HM, si bien permite la diversidad y mezcla de usos de suelo (servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante), por el impacto generado en las zonas habitacionales, se plantea en zonas de concentración de actividades donde su cobertura es de carácter regional y con un nivel alto de especialización, especialmente en las colonias Juárez, Roma Norte, Tabacalera y en el corredor conformado por las avenidas Calzada de Guadalupe y Calzada de los Misterios.

Aunado a que el texto normativo propuesto de la iniciativa, únicamente incluye la modificación a efecto de permitir la zonificación HM/4/20, lo cual **abre la posibilidad de que el promovente pueda modificar su proyecto y elegir cualquiera de los usos permitidos en la zonificación Habitacional Mixto; los cuales, como ya quedó referido en el párrafo anterior, pueden ser de alto impacto.**

En razón de todo lo anterior, coincidiendo con el objetivo de preservar, proteger y conservar el patrimonio cultural urbano, garantizar la seguridad de los habitantes, 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 en la iniciativa son insuficientes para justificar las modificaciones pretendidas y por lo tanto, se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL