



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

*Ana Patricia Báez Guerrero*

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
I LEGISLATURA

PRESIDENCIA DE LA  
MESA DIRECTIVA

17 AGO. 2021

Recibió: *Luis Reynoso*

Hora: *15:39*



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 16 de agosto de 2021.  
PAOT-05-300/100-073-2021

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

Me refiero al oficio **MDSPTA/CSP/0459/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN EJE 2 SUR (CALLE QUERÉTARO) NO. 214, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC PARA PERMITIR EL USO DE "SERVICIOS CULTURALES: TEATROS Y BAR" EN UNA ALTURA MÁXIMA DE 8 NIVELES, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 4,527.88 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".

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 objetivo, el siguiente:

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, para el predio ubicado en Eje 2 Sur (Calle Querétaro) No. 214, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México para que se permita el uso "Servicios Culturales: Teatros y Bar" en una altura máxima de 8 niveles, 20% mínimo de área libre y 4,527.88 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción.

En consecuencia, se fortalecerá y diversificarán los servicios de entretenimiento y culturales al aumentar la oferta de las actividades derivadas de dichos servicios, propiciando a la creación de empleos y valor del suelo.  
[...]

En concreto, el objetivo del decreto propuesto es aprovechar las ventajas que la centralidad ofrece reforzando las dinámicas culturales y de entretenimiento a su vez se aumenta el valor social y económico de la Alcaldía Cuauhtémoc en particular de la Colonia Roma.  
[...]

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 Querétaro No. 214, Col. Roma Norte, en la alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde un uso de suelo **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre y densidad media: 1 vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno).

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

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

*[Firma]*



Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	010_084_25		
Dirección			
Calle y Número:	QUERÉTARO 214		
Colonia:	ROMA NORTE		
Código Postal:	06700		
Superficie del Predio:	739 m2		
<p>"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.</p>		<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	



Zonificación	Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional	Verdadero de Uso	4	4.5	20	0	M <sup>2</sup> 1 Viv / 50.6 m <sup>2</sup> de terreno	2365	15

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.

3. La Iniciativa objeto del presente estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (...) para el predio ubicado en Eje 2 Sur (Calle Querétaro) No. 214, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México para que se permita el uso "Servicios Culturales: Teatro y Bar" en una altura máxima de 8 niveles, 20% mínimo de área libre y 4,527.88 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción (...)"<sup>1</sup>

"(...) El Programa Delegacional (...) tiene una zonificación distribuida dentro de los siguientes usos de suelo: Habitacional, Habitacional con Comercio, Habitacional con Oficinas, Habitacional Mixto, Centro de Barrio, Equipamiento, Espacios Abiertos y Programas Parciales de Desarrollo Urbano (...) Dichos usos permiten la mezcla de la vivienda con usos compatibles que, además, de atender la demanda de vivienda, generan valor económico y cultural siendo estratégica su localización dentro de los corredores urbanos definidos por los instrumentos de planeación, así como su promoción (...) En este sentido, resulta pertinente (...) la

1 Iniciativa Ciudadana, pág. 6  
Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 555265 0780 ext 11000



*atención oportuna y objetiva sobre los cambios de uso que logren atender las demandas de la población bajo el cuidado y mantenimiento del patrimonio (...)"<sup>2</sup>*

*"(...) existen dos factores significativos que limitan el crecimiento, por una parte, se encuentran los predios e inmuebles en abandono mismos que limitan el desarrollo de la alcaldía (...) Por otra parte, se encuentran los inmuebles afectos al patrimonio que si bien gran parte de ellos se encuentra en deterioro e inclusive abandono representan un área de oportunidad para aumentar la oferta de equipamiento o servicios culturales y de entretenimiento teniendo como base la arquitectura y su centralidad (...) De esta manera, se permitirá conciliar las estrategias de desarrollo urbano indicadas en el Programa Delegacional (...) dotando de los usos complementarios que favorecerán la inversión económica y cultural en esta zona de la ciudad (...) Con el propósito de generar y fortalecer la industria creativa y cultural, aumentando su oferta, propiciando la creación de empleos, y eventualmente el mejoramiento y embellecimiento del entorno urbano inmediato (...)"<sup>3</sup>*

*"(...) En cuanto a la oferta de entretenimiento en la demarcación, específicamente de foros y teatros es muy diversa (...) en cuanto a la colonia Roma Norte en ésta se concentra el 18.79% de aforo total de la Alcaldía Cuauhtémoc (...) El proyecto es un complemento a la zona, ya que impactará de forma positiva por los servicios que ofrece, convirtiendo a la manzana en un punto de recreación y de concurrencia que por sí sola convierte el sitio en un lugar vivo y seguro (...)"<sup>4</sup>*

*"(...) en relación a la zona inmediata del proyecto "Teatro Roma" se localizan estaciones de metro, Metrobus, parabuses de trolebús y rutas de microbuses y autobuses (...) se puede afirmar que es posible aprovechar los servicios y la infraestructura, así como optimizar los ya existentes, así como de las redes de transporte público en la zona haciendo posible el menor uso del automóvil (...) el proyecto contribuirá a la movilidad urbana sustentable al no contar con cajones de estacionamiento para automóviles, considerando tener 5 cajones para bicicleta (...)"<sup>5</sup>*

*"(...)"*

#### *VIII.i.b.3 Normas de Actuación por Ordenación*

*La norma menciona que:*

*"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*

2 Ibidem, pág. 7

3 Ibidem, págs. 8 y 9

4 Ibidem, pág. 10

5 Ibidem, pág. 15.





*monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación”.*

*En este sentido y, considerando que el predio objeto de cambio de uso de suelo no cuenta con construcciones en su interior así como con construcciones aledañas afecto al patrimonio, esta norma no tiene mayor implicación. Sin embargo, al ubicarse en la Colonia Roma misma que se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, una vez se obtengan el cambio de uso de suelo, se procurarán las medidas necesarias para salvaguardar la imagen del entorno urbano (...)”<sup>6</sup>*

4. Al respecto, se realizan las siguientes observaciones:

En primer término, el argumento de que “(...) El Programa Delegacional (...) tiene una zonificación distribuida dentro de los siguientes usos de suelo: Habitacional, Habitacional con Comercio, Habitacional con Oficinas, Habitacional Mixto, Centro de Barrio, Equipamiento, Espacios Abiertos y Programas Parciales de Desarrollo Urbano (...) Dichos usos permiten la mezcla de la vivienda con usos compatibles que, además, de atender la demanda de vivienda, generan valor económico y cultural siendo estratégica su localización dentro de los corredores urbanos definidos por los instrumentos de planeación, así como su promoción (...) En este sentido, resulta pertinente (...) la atención oportuna y objetiva sobre los cambios de uso que logren atender las demandas de la población bajo el cuidado y mantenimiento del patrimonio (...)”, resulta congruente a lo establecido en la Imagen Objetivo del PDDU-Cuauhtémoc, pues éste estipula los lineamientos en donde la promoción de actividades económicas para beneficio de la población local cuentan con la única base de garantizar el Desarrollo Sustentable de la Ciudad, por lo que propone consolidar las principales áreas concentradoras de actividad comercial y de servicios de la demarcación, mediante una derrama económica que permita mejorar los inmuebles de valor patrimonial, así como el entorno urbano, en su expresión más general.<sup>7</sup>

En específico, dentro de dichos lineamientos se busca:

- El rescate de la centralidad urbana.
- Fortalecer la identidad y el arraigo en áreas patrimoniales mediante la recuperación y revaloración del espacio público.
- Contribuir al arraigo de la población residente con el mejoramiento de las condiciones del entorno urbano, principalmente en materia de espacio público y seguridad pública.

<sup>6</sup> Ibídem, pág. 30

<sup>7</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, pág. 50



- 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.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad (vivienda), así como el reordenamiento de las actividades económicas (economía), tomando en cuenta en todo momento sus condiciones histórico-culturales (patrimonio cultural urbano).<sup>8</sup>

Y como Objetivo General y Particular, busca instrumentar programas para revitalizar las Áreas de Conservación Patrimonial y los monumentos históricos, así como mejorar la calidad de los espacios públicos para vincular la preservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo urbano ordenado y sustentable; promover una mayor intensidad sobre los corredores y vías principales, y la consolidación de centros de barrio hacia el interior de las colonias.<sup>9</sup>

En este sentido, destinar el predio a un uso como el pretendido, podría permitir recuperar y revitalizar la zona circundante al mejorar la imagen urbana con la que cuenta actualmente, además de que con su funcionamiento mejoraría la seguridad de la zona.

5. Respecto a las características patrimoniales de la zona, el proyecto propuesto en la iniciativa resulta congruente con los referidos Objetivos del PDDU-Cuauhtémoc, al señalar que "(...) *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*". En este sentido y, considerando que el predio objeto de cambio de uso de suelo no cuenta con construcciones en su interior así como con construcciones aledañas afecto al patrimonio, esta norma no tiene mayor implicación. Sin embargo, al ubicarse en la Colonia Roma misma que se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, una vez se obtengan el cambio de uso de suelo, se procurarán las medidas necesarias para salvaguardar la imagen del entorno urbano (...)"

Por otra parte, el argumento de que "(...) *En cuanto a la oferta de entretenimiento en la demarcación, específicamente de foros y teatros es muy diversa (...) en cuanto a la colonia Roma Norte en ésta se concentra el 18.79% de aforo total de la Alcaldía Cuauhtémoc (...) El proyecto es un complemento a la zona, ya que impactará de forma positiva por los servicios que ofrece, convirtiendo a la manzana en un punto de recreación y de concurrencia que por sí sola convierte el sitio en un lugar vivo y seguro (...)*", resulta acorde con la Imagen Objetivo del PDDU-Cuauhtémoc.

<sup>8</sup> PDDU-Cuauhtémoc, págs. 50, 51 y 52.

<sup>9</sup> PDDU-Cuauhtémoc, pág. 52.



Más aún cuando "(...) El proyecto "Teatro Roma" cuya propuesta se orienta en integrar un conjunto de atracciones con experiencias relacionadas al entretenimiento, cultura, gastronomía y arquitectura, pretende aprovechar la gran afluencia de la zona y su potencial turístico perteneciente en gran parte de la zona Condesa-Roma. Se busca además el generar y fortalecer la industria creativa y cultural, contribuyendo en aumentar la oferta cultural (...)".<sup>10</sup>

6. Así mismo, la iniciativa parte de la premisa de que "(...) propiciará la creación de empleos, así como el mejoramiento y embellecimiento del entorno, aunado al aumento de oferta de actividades culturales y de espectáculo que contribuyen al esparcimiento.

Por otro lado, refiere que "(...) la Alcaldía Cuauhtémoc y específicamente la colonia Roma Norte, presenta un gran potencial para mejorar su desempeño frente a otras colonias, por lo tanto, es necesario que se revaloren las actividades referentes a los servicios culturales. Los beneficios que derivan de estos servicios y específicamente del proyecto "Teatro Roma" corresponden tanto para la economía de una sociedad como para la comunidad en su conjunto, así mismo permite la obtención de ingresos y la creación de empleos (...)".<sup>11</sup>

Lo anterior, cobra relevancia debido a que el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que el turismo seguirá siendo una de las actividades económicas estratégicas de la Ciudad de México en las próximas décadas; por lo que a partir de un mayor impulso, se esperaría ampliar su contribución a la generación de empleo, producto y divisas,<sup>12</sup> situación que refuerza lo proyectado en la Imagen Objetivo del referido PDDU-Cuauhtémoc.

En relación con lo anterior, respecto de la congruencia de la propuesta referida al contexto normativo, es importante señalar que el artículo 28 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, dispone que la planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En este sentido, adicional a lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, en el "Eje 3. Desarrollo Económico Sustentable", busca promover en forma coordinada la competitividad de la Ciudad para suscitar una economía estable y dinámica, que concilie el desarrollo social con la sustentabilidad ambiental desde un

<sup>10</sup> Iniciativa págs. 10 y 11

<sup>11</sup> Iniciativa págs. 10 y 11

<sup>12</sup> Decreto por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.



enfoque de igualdad sustantiva en diversos ámbitos, incluido el de género, y respeto a los derechos humanos; en específico busca impulsar el turismo como una actividad prioritaria de la Ciudad de México.

Así, dentro del "Área de Oportunidad 6. Desarrollo Empresarial y Competitividad", tiene como Meta 2 promover el posicionamiento internacional de la Ciudad de México como destino turístico; gestionar la atención y acogida al turista promoviendo la adaptación de servicios y sensibilización ante el turismo internacional; y desarrollar una estrategia de comercialización turística de la Ciudad de México, de acuerdo a los segmentos de mercado que se determinen de mayor interés.<sup>13</sup>

En este sentido, el Programa Sectorial de Turismo del Distrito Federal 2014 – 2018, señala que el 57.12% de los turistas que pernoctaron en la Ciudad de México durante 2013, lo hicieron en la Alcaldía Cuauhtémoc, ya que es en ella en la que están concentrados los recursos culturales, arquitectónicos y monumentales que identifican como destino turístico a la Ciudad. De ahí que uno de los objetivos de dicho Programa sea orientar el desarrollo urbano hacia una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, que potencie las vocaciones productivas y que fomente la inversión, para alcanzar un patrón de ocupación eficiente que induzca la redistribución de la población a zonas que combinen los diversos usos del suelo, mejore la infraestructura pública, aproxime el empleo y los hogares a las redes de transporte público y propicie la equidad territorial.<sup>14</sup>

Por otra parte, de acuerdo con datos de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, durante el primer trimestre de 2020 las actividades secundarias en la Ciudad de México muestran un retroceso, particularmente la construcción y las industrias manufactureras. En el caso específico de la construcción, en la Ciudad de México la edificación tuvo una disminución del 61.4%, respecto al mismo periodo del año 2019.<sup>15</sup>

En cuanto a unidades económicas se refiere, en 2019 la Ciudad de México contaba con 387,681 unidades económicas. Pese a que durante 2020 se abrieron 35,274, al cierre del año operaban sólo 345,690, ello derivado de los 77,266 que cerraron sus puertas en dicho año. En proporción, durante 2020 se cerraron 2.19 más establecimientos de los que abrieron.

En estrecha relación con lo anterior, en la Ciudad de México, para diciembre de 2020, se registró un total de empleos formales de 3,246,669, contra los 3,470,048 registrados en diciembre de 2019, lo que implica una pérdida de 223,379 empleos formales para la ciudad, representando una pérdida de 2019 a 2020 del 6.88%.

<sup>13</sup> Acuerdo por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, publicado en la Gaceta Oficial del Entonces Distrito Federal el 11 de septiembre de 2013, pág. 85.

<sup>14</sup> Acuerdo por el que se aprueba el Programa Sectorial de Turismo 2013-2018, publicado en la Gaceta Oficial del Entonces Distrito Federal el 15 de octubre de 2014, pág. 208.

<sup>15</sup> Reporte Económico de la Ciudad de México Primer Trimestre 2020, Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.





De enero a diciembre de 2020, la Ciudad sufrió una pérdida de 187,574 puestos de trabajo formales, lo que representa una caída del empleo formal del 5.77%, contra el aumento de 72,549 empleos formales registrados en el mismo periodo de 2019, que representó un aumento del 2.09%.

Es así que, ante la caída en la economía de la Ciudad de México ocasionada por la pandemia por COVID-19, el Gobierno de la Ciudad de México está impulsando la reactivación económica de la Ciudad a través de distintas áreas estratégicas, dentro de las que se encuentran el sector de la construcción y el sector turístico y cultural. En este sentido, en el sector de la construcción, para el caso particular de obra privada contempla una inversión privada de 50 mil 373 mdp para la creación de 546 mil 364 empleos.<sup>16</sup> Y para el sector turístico, planea la promoción de hoteles, restaurantes, museos, transportación turística, teatros y otros establecimientos que progresivamente abren sus puertas con determinados aforos, así como paquetes y tours confiables y seguros<sup>17</sup>, y dado que el proyecto de la presente Iniciativa se ubica dentro de los supuestos de las estrategias planteadas, resulta favorecedora su ejecución en apego al Plan para la reactivación económica de la Ciudad de México.

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 suficientes para justificar las modificaciones pretendidas y por lo tanto, se determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA**

**MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL**

<sup>16</sup> <https://www.cdmx.gob.mx/portal/articulo/plan-de-reactivacion-economica-de-la-ciudad-de-mexico>

<sup>17</sup> <https://www.cdmx.gob.mx/portal/articulo/programa-de-reactivacion-economica>