



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



Amuse

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-051-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio CDDMX/II/CDIU/0725/2023, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE HAMBURGO 44, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO.*

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, así como el Plano E-3 que forma parte de Programa en cuestión en su parte conducente al predio ubicado en la calle de Hamburgo 44, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, cuya zonificación actual es de HM/4/20A, y se busca potencializar su uso a HM/12/20Z el cual pertenece al de Corredor Urbano Insurgentes Centro-Sur.¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 011_198_13, con una superficie de 464 m² y le es aplicable la zonificación Habitacional HM/4/20A (habitacional mixto, 4 niveles, 20% de área libre, Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones) 1487 m y 14 viviendas permitidas).

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA

21 FEB 2024

Recibió: *Diana A.*

Hora: 10:20

¹ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Calle Hamburgo 44 Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, p. 8.*

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-051-2024

Adicionalmente, el predio objeto de análisis, es resultado de la fusión de dos predios (Hamburgo 44 y Nápoles 30), por lo que de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 82-151PRPA22 y fecha de expedición 07 de enero de 2022, el predio cuenta con superficie de 1,110.94 m², por lo cual debe contar con 222.19 m² (20%) mínimo de área libre y en consecuencia con 888.75 m² (80%) de superficie de desplante, lo cual considerando los 4 niveles de altura permitido, arroja una superficie máxima de construcción de 3,555.01 m² y 34 viviendas máximas permitidas.

5. Por otro lado, de acuerdo con lo descrito en la propuesta de cambio de uso de suelo, se pretende obtener la zonificación HM 12/20/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), lo anterior con el argumento de que el predio es parte del perfil urbano de la Avenida Insurgentes, por lo que de facto se busca le aplique la misma zonificación que otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para el corredor urbano Avenida Insurgentes Sur-Centro en su tramo C-D de Av. Paseo de la Reforma a Av. Yucatán, así como el aprovechamiento de un predio subutilizado con el objetivo de equilibrar la oferta de vivienda en renta y trabajo en la zona, fomentar el comercio barrial y contribuir al crecimiento económico de la colonia Juárez.

Del argumento antes descrito, es importante aclarar que si bien se cuenta con cierta cercanía al área de influencia de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para el corredor urbano Avenida Insurgentes Sur-Centro en su tramo C-D de Av. Paseo de la Reforma a Av. Yucatán, al no contar con alguno de sus paramentos con dicho corredor urbano, de facto no le son aplicables los beneficios de la referida norma, lo anterior en concordancia con el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual en su artículo 45, establece que los planos oficiales de alineamiento y derechos de vía son los documentos oficiales que certifican la situación de un predio respecto de las vialidades que lo delimitan y su nomenclatura actual.

A mayor abundamiento, si bien se realiza la solicitud de modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, a efecto de que le apliquen los beneficios de una Norma de Ordenación sobre Vialidad, se debe atender a las disposiciones del mismo Programa Delegacional, el cual establece como concepto de corredor urbano, lo siguiente "(...) Corredores Urbanos. 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 (...)", lo anterior guarda relación con el hecho de que los corredores urbanos por su ubicación geográfica, amplitud y capacidad de soportar la carga de los servicios o comercios, son susceptibles de contar con una zonificación distinta que los inmuebles ubicados en vías primarias.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-051-2024

Dicha aseveración, se robustece con lo establecido en el mismo Programa Delegacional que se analiza, pues **al ubicarse el inmueble que nos ocupa en Área de Conservación Patrimonial**, es sujeto de aplicación de las Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación, las cuales se describen en el programa que se analiza en particular en el apartado 4. Áreas de Conservación Patrimonial y en el cual se establece que dichas Áreas son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, por lo que cualquier trámite referente al uso de suelo entre otros, **no se permite la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales** y se permitirán únicamente cuando su trazo **resulte tangencial** a los límites del área de conservación patrimonial, mientras no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona, situación que en el caso que se analiza no acontece. Por lo que se concluye, que integrar la zonificación que se solicita para el predio de mérito, mismo que se ubica en una vialidad primaria, rompería con la lógica establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, por lo que respecta a la carga de servicios, comercio y vivienda que pueden soportar un corredor urbano.

Aunado a lo anterior, en caso de otorgarse el cambio de uso de suelo solicitado, de acuerdo con la memoria descriptiva se pretende ejecutar un proyecto de uso habitacional con comercio y oficinas en dos elementos constructivos de 12 niveles de altura cada uno, proyecto que se describe y compara con la zonificación que actualmente le aplica al inmueble (ver tabla siguiente):

ELEMENTOS	CUZUS 82-151PRPA22	ZONIFICACIÓN PROPUESTA	MEMORIA DESCRIPTIVA
Zonificación	H/4/20/A	HM/12/20/Z	HM/12/20/Z
Uso	Habitacional	Habitacional Mixto	Habitacional con comercio y oficinas
Superficie del terreno	1,110.94 m ²	1,110.94 m ²	1,110.94 m ²
Niveles	4	12	12 y 1 sótano en 2 edificios
Superficie área libre	222.19 (20%)	222.19 (20%)	222.19 (20%)
Superficie de desplante	888.75 (80%)	888.75 (80%)	887 (80%)
Superficie total de construcción	3,555.01 m ²	10,665 m ²	10,644 m ²
Cajones de estacionamiento	-	-	40 (36 para vivienda) 4 para comercio *No se señalan cajones para oficinas
Número de viviendas	34	-	108

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-051-2024

Ahora bien, es importante señalar que de la revisión de los documentos anexos a la propuesta que se analiza, **no se da cuenta del aforo proyectado para los usos de oficinas y comercial**, ni tampoco la población que habitaría las viviendas, por lo que esta Entidad se encuentra imposibilitada **para calcular el impacto que generaría el proyecto pretendido**, es decir la propuesta en comento no cuenta con la información suficiente para dichos efectos.

Por último, pero no menos importante es de señalar que el proyecto considera únicamente 40 cajones de estacionamiento, de los cuales 36 cajones serán destinados para el uso de vivienda y 4 para el uso comercial, **sin considerar cajones de estacionamiento para el uso de oficinas**, por lo que incumple con lo señalado en el apartado 1.2.1 Cajones de estacionamiento de la Norma Técnica complementaria para el proyecto arquitectónico vigente para la Ciudad de México, toda vez que se requieren aproximadamente 129 cajones para el uso de vivienda, 60 para uso de oficinas y en el caso del uso comercial, al no definirse en la memoria descriptiva el uso y destino de los 5 locales propuestos, no es posible determinar cuántos cajones se requieren conforme a dicha Norma.

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, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA



MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL JARQUE JACO

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL

