

Acuse



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

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
 30 ENE 2024
 Recibió: Diana A.
 Hora: 2:25



Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-28-2024

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 **CCDMX/IIIL/CDIU/0761/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PUBLICADO EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE VERSALLES 84, COLONIA JUÁREZ, C.P. 06600, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, PARA PERMITIR LOS USOS DE HOTEL EN 2,706.37 M2 Y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 214.76 M2 EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 2,921.13 M2.**

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 vigente para la Delegación Cuauhtémoc, con el fin de otorgar al predio ubicado en Versalles 84, Colonia Juárez, C.P. 06600, demarcación Territorial de Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, los usos de suelo de HOTEL en un área de 2,706.37 m2 y RESTAURANTE CON VENTAS DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS en un área de 214.76 m2.*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 de la Demarcación Territorial Cuauhtémoc, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la cuenta catastral 011_243_20 y le es aplicable la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: A = 1 Viv C/33.0 m2 de terreno), superficie máxima de construcción: 3081.21 m2 y número máximo de viviendas permitidas: 29, además, se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

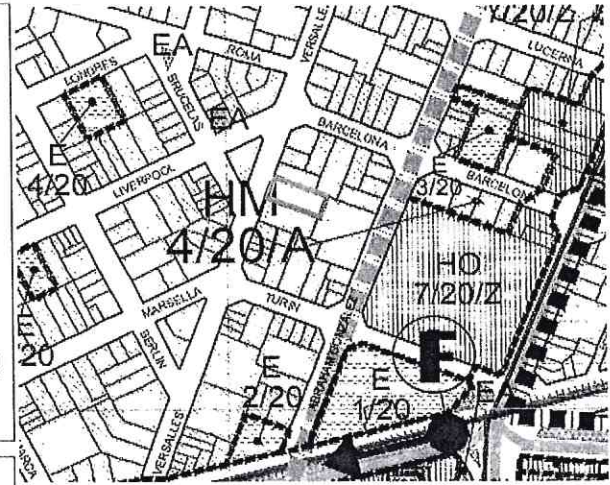
Handwritten marks on the left margin.

¹ *Iniciativa ciudadana de reforma al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Demarcación Territorial Cuauhtémoc para el predio ubicado en Versalles No. 84, Colonia Juárez, Ciudad de México. Pág. 6.*



Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-28-2024

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	011_243_20	<p>2009 © esadmx, zeduvi Predio Seleccionado</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>	
Dirección			
Calle y Número:	VERSALLES 84		
Colonia:	JUAREZ		
Código Postal:	06600		
Superficie del Predio:	950 m ²		
<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>			



Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver 7/20/Z	4	4.00	20	0	A(1 v/v C/33.0 m ² de terreno)	3041	29

Predio Seleccionado: Calle Versalles No. 84
Colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

Normas por Ordenación:

Actuación

Inf. de la Comisión

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 merezcan tutela en su conservación y consolidación.

3. Del análisis de la iniciativa y de acuerdo con las documentales anexas, se desprende que, al contar el inmueble con una superficie de 962.88 m², se cuenta con el siguiente potencial de construcción:

Zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m ² de terreno)	
Superficie del predio	962.88 m ² .
Numero de Niveles	4.
Superficie máxima de construcción:	3081.21 m ² .
Superficie de desplante	770.3 m ² .
Área libre	192.5 m ²
Número de viviendas permitidas	29



Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-28-2024

4. El inmueble en comento es afecto al patrimonio cultural urbano de valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y le aplica la Norma de Actuación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención requiere contar con Autorización y/o Visto Bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como Dictamen u Opinión Técnica emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
5. Por lo que respecta al cambio de uso de suelo que se pretende, para realizar la actividad de **hospedaje incluyendo hotel y sus usos complementarios, proyecto que contempla un total de 42 habitaciones y 6 locales comerciales (restaurante con venta de bebidas alcohólicas) ubicados en planta baja, esta última actividad se encuentra permitida actualmente por la zonificación aplicable al inmueble de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, no obstante, las actividades de servicios de hospedaje incluyendo hotel y sus usos complementarios, se encuentran PROHIBIDAS.**

Ahora bien, tomando en consideración los impactos generados, el artículo 4 del Reglamento de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal en Materia de Aforo y de Seguridad en Establecimientos de Impacto Zonal, refiere que el aforo no deberá rebasar la cantidad que se obtenga de sumar la superficie del área de servicios más la superficie del área de atención, datos que se obtienen de acuerdo al cálculo de áreas estáticas y dinámicas. No obstante, lo anterior, en **la iniciativa que se analiza no se tiene un dato preciso en metros cuadrados de esas áreas.**

Por otro lado, de la revisión a la memoria descriptiva y planos arquitectónicos anexos a la iniciativa que se analiza, se desprende que se están considerando 46 habitaciones en las que se ubica una cama matrimonial, sin precisar el aforo respecto al uso de hotel (número de huéspedes) y superficies de usos complementarios.

6. Respecto al requerimiento de cajones de estacionamiento, **se da cuenta que la presente iniciativa no contempla estacionamientos, lo anterior en razón de una exención de contar con los mismos tal como se desprende el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1117/2014 de fecha 11 de junio de 2014.**

En este sentido es importante señalar que de la lectura del documento antes referido, se desprende que el mismo únicamente se trata de la exención de contar con cajones de estacionamientos,



Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-28-2024

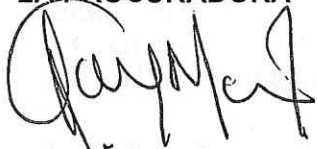
sin embargo, no atañe al proyecto que se analiza, es decir no contempla el destino que se pretende dar al inmueble, aunado a lo anterior el mismo contaba con una vigencia de un año, por lo que actualmente carece de vigencia.

Tomando en cuenta lo anterior, en caso de otorgarse el cambio de uso de suelo para hotel, restaurante y locales comerciales, **se incrementará el consumo de agua, la generación de residuos sólidos y el aforo vehicular**, impactos que requieren ser calculados. En consecuencia, se desprende que **al no establecer de manera fehaciente cual es el proyecto que se pretende ejecutar, no existe certeza de cuál será el impacto del proyecto en el supuesto de que se apruebe dicha iniciativa.**

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

