PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
I LEGISLATURA
04 AGO. 2021
Recibió: Ricardo D.
Hora: 15:13

S-34 SEDUVI/ 385 /2021
Ciudad de México, a 03 de agosto de 2021

Asunto: Se remite Opinión técnica.

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE
MÉXICO, I LEGISLATURA
P R E S E N T E

Me refiero a su atento oficio número **MDSRTA/CSP/0298/2021** de fecha 24 de junio de 2021, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 01 de julio del presente, por medio del cual remite copia del oficio número **CCDMX/CDIUyV/0133/2021** de fecha 21 de junio de 2021, suscrito por el Dip. Fernando José Aboitiz Saro, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, para solicitar la opinión técnica de esta dependencia con respecto a la ***"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, EL CUAL FUE PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE VERSALLES 28, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC".***

Al respecto, la petición presentada por la Ciudadana **Paola Patricia Valencia Hidalgo,** en su calidad de Apoderada Legal de "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Fiduciaria en el Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derechos de Reversión CIB/3342, propietaria del predio ubicado en la calle **Versalles** número **28,** Colonia **Juárez,** Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06600**, plantea la modificación del uso del suelo para que se reforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, **para que en el predio en comento se permita el uso de suelo de "Hotel y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas"** en una superficie máxima de construcción 2,272.81 m^2.

En este contexto, y con fundamento en los Artículos 35 al 42 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; se prevé un procedimiento que en conjunto con lo establecido en el Artículo 122 de la Constitución Federal, hacen posible que las autoridades administrativas **atiendan** las solicitudes de modificación presentadas por particulares, y **evalúen** si tales solicitudes formuladas en términos de un Decreto que reforma al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, sea presentado ante el Honorable Congreso de la Ciudad de México, para su eventual aprobación.

Av. Juárez 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México
Tel. 55 5138 2100 ext. 2139 y 2140

En razón de lo anterior, y atendiendo la petición, atentamente me permito comunicarle que el personal técnico adscrito a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, procedió a revisar y analizar las documentales anexas, así como la congruencia de su integración en el entorno inmediato y la justificación de su inserción en las directrices generales de planeación y desarrollo urbano, dentro del marco normativo vigente.

NORMATIVIDAD

Generalidades

Derivado de la consulta al Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, sistema de divulgación e información abierto al público en el sitio: *http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/* el número de cuenta catastral *"011-078-17-000-5"*, señala que al predio en comento le corresponde la zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad "A": Alta, una vivienda cada 33.00 m² de la superficie total del terreno), y considerando lo señalado en la Escritura Pública número 44,468 de fecha 13 de diciembre de 2019, en la que hace constar *"EL CONVENIO DE APORTACIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHOS DE REVERSIÓN NÚMERO CIB/3342"* en la cual indica que el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,867.66 m², **le corresponde una superficie total de construcción de 5,976.512 m²**, quedando con una **superficie máxima de desplante de 1,494.128 m²** y un **área libre mínima de 373.532 m²**.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto se localizará en el predio ubicado en la calle **Versalles** número **28,** Colonia **Juárez,** Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06600**, para que se permita el uso del suelo para "Hotel y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas", el cual cuenta con una superficie de terreno de 1,867.66 m², se desplantará en una superficie de 947.949 m² lo que representa el 51% de la superficie del terreno, proporcionando una superficie de área libre de 919.711 m² lo que representa el 49% de la superficie de terreno, esto en una **superficie máxima de construcción** de **2,272.81 m²** localizados en cuatro niveles.

El objetivo de la propuesta es garantizar y mejorar el entorno urbano, tanto visualmente, como para mitigar las posibles alteraciones al entorno urbano en materia de infraestructura urbana de agua potable, drenaje, movilidad, espacio público y servicios urbanos. Por ello el proyecto será congruente con las políticas socioeconómicas y urbanas que se pretenden para la Colonia Juárez.

SITUACIÓN RESPECTO A SU VALOR PATRIMONIAL

Considerando el valor patrimonial del área donde se encuentra el predio, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de esta Secretaría, con fundamento en el Artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SEDUVI/DGOU/DIGDU/245/2021** de fecha 26 de julio de 2021, se solicitó opinión a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría; la cual a través del similar número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1329/2021** de fecha 27 de julio de 2021, informó lo siguiente:

> *"Una vez revisados los soportes documentales y después de analizar el contexto patrimonial en el que se inscribe el inmueble en comento, esta Dirección considera **viable** la iniciativa, que propone modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, respecto al predio referido, con el fin de otorgarle la zonificación HM/4/49 con uso de suelo de Hotel, Restaurante, Bar y Galería de arte, en una superficie de construcción de 2,272.8177, siempre y cuando el proyecto a evaluar logre una adecuada inserción en el contexto donde se ubica, principalmente en referencia con los inmuebles colindantes de valor artístico que lo rodean, sin la posibilidad de realizar fusiones con alguno o algunos de los predios colindantes, con el propósito de no afectar la imagen urbana en la zona".*

Asimismo, mediante el oficio número **SEDUVI/DGOU/1547/2021** de fecha 27 de julio de 2021, la Dirección General del Ordenamiento Urbano solicitó opinión a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; la cual a través del similar número **1319-C/1243** de fecha 30 de julio de 2021, informó lo siguiente:

> *"... una vez revisados los términos de su solicitud y realizada una búsqueda en los archivos institucionales; al respecto le informo lo siguiente:*
>
> *Este inmueble, por las características arquitectónicas que presenta y la época de construcción, **está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico desde el año 1982**. Destinado en su origen al uso habitacional, resuelto en tres niveles, de estilo arquitectónico Neocolonial, se estima fue iniciada su construcción c.a. de 1910. Este tipo de obras arquitectónicas reúnen características estéticas relevantes y su **conservación** es del interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX.*
>
> *Una vez analizado el soporte gráfico y documental amablemente enviado, esta Dirección no tiene inconveniente en la **'INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, EL CUAL FUE PUBLICADO EL 29 DE***

SEPTIEMBRE DEL AÑO 2008, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE VERSALLES NÚMERO 28, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC'*. Cabe señalar, que cualquier proyecto de intervención y/o adecuación de dicho inmueble, previamente deberá contar con el visto bueno de esta Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del INBA.".*

CUMPLIMIENTO

En el predio denominado y localizado en la calle **Versalles** número **28**, Colonia **Juárez**, Alcaldía **Cuauhtémoc**, C.P. **06600**, se encuentra en una zona que se considera parte del Corredor del Paseo de la Reforma, un corredor comercial y de servicios más importantes en la Ciudad de México, esta colonia alberga importantes empresas, museos, bibliotecas, hoteles, así como inmuebles que son parte del patrimonio cultural de nuestra ciudad capital. Con la modificación de los usos en los predios, la zona se revitalizará, generando equidad e inclusión así como cohesión social través de mecanismos de inversión.

En este sentido, la propuesta consiste en modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc para permitir el uso de: **"Hotel y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas"** en el predio ubicado en la calle Versalles número 28, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.

De este modo, se permitirá conciliar las estrategias de desarrollo urbano indicadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc proveyendo de usos complementarios y favoreciendo la inversión económica en esta zona de la ciudad, por lo que **considera viable.**

RESOLUCIÓN

De acuerdo al análisis del expediente del proyecto de Iniciativa Ciudadana con Proyecto de Decreto presentado al Congreso de la Ciudad de México, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **opinión en sentido favorable** para la Iniciativa Ciudadana, denominada ***"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, EL CUAL FUE PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2008, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE VERSALLES 28, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC",*** para que en la zonificación Habitacional Mixto (HM) se permita el uso del suelo para "Hotel y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas", en una superficie de terreno de 1,867.66 m², que se desplantará en una superficie de 947.949 m² lo que representa el 51% de la superficie del terreno, proporcionando una superficie de área libre de 919.711 m² lo que representa el 49% de la superficie de terreno, con una altura de cuatro niveles y una superficie máxima de construcción permitida de 2,272.81 m².

Lo anterior, se informa con fundamento en los Artículos 8° Constitucional; 30, 31, 32, 33, 37 y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 156 fracción XXXVIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42 Bis, 42 Ter y 42 Cuater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

VALIDÓ	EVALUÓ	VERIFICÓ	ELABORÓ
INTI MUÑOZ SANTINI	EMMANUEL A. LEÓN MARTÍNEZ	MARGARITA REYES CHÁVEZ	MARIO A. RODRÍGUEZ JERÓNIMO

c.c.e.p. Lic. Inti Muñoz Santini.- Director General del Ordenamiento Urbano.
Mtro. Emmanuel A. León Martínez.-Director de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano
O.T. DGOU 2463/2021, Volante SDU2105470-01, Oficio 298/2021
IMS/EALM/MRCH/MARJ/weag