GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

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

S-34 SEDUVI/ 380 /2021
Ciudad de México, a 30 de julio 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/0254/2021** 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/0122/2021** 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 DELL (sic) AÑO 2008, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE ABRAHAM GONZÁLEZ 45, 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 **Abraham González** número **45,** 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 permitan los usos del suelo de "Centro comercial, oficinas, hotel y galería"** en una superficie máxima de construcción 10,551.103 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.

Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5132 [illegible]0 ext. 2139 y 2110

CIUDAD INNOVADORA Y DE
DERECHOS / **NUESTRA CASA**

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 *"011-078-01"*, 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 33.00m² 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 5,698.507 m², **le corresponde una superficie total de construcción de 18,235.222 m²**, quedando con una **superficie máxima de desplante de 4,558.806 m²** y un **área libre mínima de 1,139.701 m²**.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto se localizará en el predio ubicado en la calle **Abraham González** número **45,** Colonia **Juárez,** Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06600**, el cual cuenta con una superficie de terreno de 5,698.507 m², se desplantará en una superficie de 2,152.899 m² lo que representa el 37.78% de la superficie del terreno, proporcionando una superficie de área libre de 3,545.608 m² lo que representa el 62.22% de la superficie de terreno y en una **superficie máxima de construcción** de **10,551.103 m²** localizados en nueve niveles.

El objetivo de la propuesta es contribuir a la mejora de la zona, con espacios culturales que recuperarán la esencia histórica de la zona, así como mejorarán la plusvalía y la recuperación del espacio público, el cual contribuye con los objetivos del Gobierno de la Ciudad de México:

- Otorgará una mayor plusvalía al sitio;
- Generará empleos permanentes y temporales en la zona con sueldos competitivos;
- Generará áreas de trabajo general y especifico con condiciones óptimas;
- Apoyará la economía en la zona, por medio del Desarrollo socioeconómico de la zona, e
- Incrementará la infraestructura de servicios básicos de la zona.

Asimismo, traerá consigo la expansión de la oferta comercial de bienes y servicios a través de la incorporación urbana entre el área pública y el área privada a través de la recuperación de la arquitectura del inmueble, que recuerdan a un México clásico. Esto genera espacios de recreación para los usuarios del proyecto como para los habitantes de la zona. Se ofertan además espacios dedicados al arte, esparcimiento, y convivencia con la ciudad.

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/247/2021** 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/1330/2021** 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** el cambio de uso del suelo pretendido, 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".*

CUMPLIMIENTO

El predio ubicado en la calle **Abraham González** número **45**, Colonia **Juárez**, Alcaldía **Cuauhtémoc**, C.P. **06600**, se encuentra en una zona que se considera parte del Corredor del Paseo de la Reforma, el 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. Resulta trascendente modificar los usos en los predios de la zona para convertirla en un área muy atractiva de inversión, que le de vida a la zona, recuperar la ciudad, generar equidad e inclusión así como cohesión social a 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 los usos del suelo de **"Centro comercial, oficinas, hotel y galería"** en el predio en comento.

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 DELL AÑO 2008, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE ABRAHAM GONZÁLEZ 45, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC"***, para que se permitan los usos del suelo para "Centro comercial, oficinas, hotel y galería" en una superficie de terreno de 5,698.507 m^2, que se desplantará en una superficie de 2,152.899 m^2 lo que representa el 37.78% de la superficie del terreno, proporcionando una superficie de área libre de 3,545.608 m^2 lo que representa el 62.22% de la superficie de terreno, esto en una superficie máxima de construcción permitida de 10,551.103 m^2.

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. 2467/2021, Volante SDU 2105474-01, Oficio 254/2021
IMS/EALM/MRCH/MARJ