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

MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

S-34 SEDUVI/ 381 /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/0452/2021** de fecha 07 de julio de 2021, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 09 de julio del presente, por medio del cual remite copia del oficio número **CCDMX/CDIUyV/0155/2021** de fecha 01 de julio 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 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 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".***

Al respecto, la petición presentada por el Ciudadano **José Antonio Romero Requena,** interesado respecto del predio ubicado en la calle **Eje 2 Sur (calle Querétaro)**, número **214**, Colonia **Roma Norte**, Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06700**, plantea la modificación del uso del suelo para que se reforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, **para proponer la modificación de dicho programa y permitir el uso de "Servicios Culturales: Teatro y Bar" en una altura máxima de 8 niveles, 20% mínimo de área libre y 4,527.88 m² de superficie máxima de construcción.**

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.

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 "010_084_25" que corresponde al predio de interés, manifestado en la Escritura Pública número 76,204 de fecha 24 de julio de 2006, que hace constar *"LA PRESENTACIÓN DE INVENTARIOS QUE EN LA SUCECIÓN TESTAMENTARIA A BIENES… y LA ADJUDICACIÓN DE BIENES POR HERENCIA QUE EN LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES…"*, señala que el predio ubicado en **Eje 2 Sur (calle Querétaro)**, número **214**, Colonia **Roma Norte**, Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06700**, le corresponde la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad "M": Media, una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie de terreno), y considerando lo señalado en la Escritura Pública en comento, el predio antes mencionado cuenta con una superficie de terreno de 730.00 m², **correspondiéndoles una superficie total de construcción de 2,336.00 m²**, quedando con una **superficie máxima de desplante de 584.00 m²** y un **área libre mínima de 146.00 m²**.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto se localiza en el predio ubicado en **Eje 2 Sur (calle Querétaro)**, número **214**, Colonia **Roma Norte**, Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06700**, el cual cuenta con una superficie de 730.00 m² y contará con una superficie de desplante de 583.24 m² que representa el 79.90% de la superficie del terreno, proporcionando una superficie de área libre de 146.76 m² que representa el 20.10% de la superficie de terreno y **4,527.88 m² de superficie máxima de construcción**, de los cuales, 3,506.05 m² se localizan sobre nivel de banqueta y 1,021.83 m² bajo nivel de la misma.

El proyecto "Teatro Roma", cuya propuesta es integrar un conjunto de atracciones con experiencias relacionadas al entretenimiento, cultura, gastronomía y arquitectura, en el que se pretende aprovechar la gran influencia de la zona y su potencial turístico perteneciente en gran parte de la zona Condesa-Roma. Así mismo, se busca generar y fortalecer la industria creativa y cultural, contribuyendo en aumentar la oferta cultural al contar con tres foros para espectáculos:

- Sala para 537 espectadores y escenario principal;
- Black box para 248 espectadores, y
- Bar para 87 espectadores.

Es importante mencionar 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.

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 misma que por sí sola convierte el sitio en un lugar vivo y seguro.

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/249/2020** de fecha 26 de julio de 2021, 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/1328/2021** 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 una altura máxima de **8 niveles**, con un **20% de área libre mínimo** y una **superficie máxima de construcción de 4,527.88 m²**, así como permitir el uso de Servicios culturales; Teatros y Bar".*

CUMPLIMIENTO

El predio ubicado en **Eje 2 Sur (calle Querétaro)**, número **214**, Colonia **Roma Norte**, Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06700**, se encuentra en una colonia que 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.

En este sentido, la propuesta consiste en modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc para permitir el uso de: **"Servicios Culturales: Teatros y Bar"**.

De este modo, se permitirá conciliar las estrategias de desarrollo urbano indicadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, rescatando la centralidad urbana, consolidando las distintas áreas de la ciudad de acuerdo a su vocación y miras a un desarrollo sustentable, donde los usos y niveles permitidos cuenten con la debida factibilidad de servicios y de equipamiento urbano, para continuar con el impulso a las actividades de desarrollo económico en el área central de la ciudad, por lo que **considera viable.**

S-34 SEDUVI/ 381 /2021

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 ***"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 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"***, para permitir el uso del suelo de "Servicios Culturales: Teatros y Bar" en una superficie de terreno de 730.00 m², con una superficie de desplante de 583.24 m² correspondientes al 79.90% de la superficie total del terreno y una superficie de área libre de 146.76 m² equivalente al 20.10% de la superficie total antes mencionada; con una superficie máxima de construcción de 4,527.88 m², de los cuales 1,021.83 m² se localizan bajo nivel de banqueta y 3,506.05 m² sobre nivel de la misma (de los cuales 2,984.77 m² corresponden al uso de "Teatro" y 521.28 m² al uso de "Bar" localizado en el nivel *"N.P.T. +31.88"*).

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

MANDÓ	EVALUÓ	VERIFICÓ	ELABORÓ
INTI MUÑOZ SANTINI	EMMANUEL A. LEÓN MARTÍNEZ	MARGARITA REYES CHÁVEZ	MARIO ALBERTO 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 2591/2021, Volante SDU2105818-01, Oficio 452/2021
IMS/EALM/MRCH/MARJ/dpg