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/ 380 /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/0265/2021** 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/0144/2021** 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 EN 29 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2008, EN LO RELATIVO AL PREDÍO UBICADO EN LA CALLE GENERAL PRIM 55, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA DE CUAUHTÉMOC".***

Al respecto, la petición presentada por la ciudadana **Paola Patricia Valencia Hidalgo**, Apoderada Legal de "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Fiduciaria en el Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derechos de Reversión Identificado como CIB/3342, propietaria del predio denominado y localizado en la calle **General Prim** números **51** y **55**, 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, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, **para proponer la modificación de dicho programa y permitir la zonificación HM/15/61.95 con uso de suelo de "Hotel" en una altura máxima de 15 niveles, 61.95% mínimo de área libre y 6,811.07 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/ los números de cuenta catastral "011_078_08" y "011_078_07" corresponden a los predios de interés, manifestados en la Escritura Pública número 44,468 de fecha 13 de diciembre de 2019, que hace constar *"EL CONVENIO DE APORTACIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHOS DE REVERSIÓN NÚMERO CIB/3342"*, señala que el predio denominado y localizado en la calle **General Prim** números **51** y **55**, Colonia **Juárez**, Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06600**, les 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 por cada 33.00 m² de la superficie de terreno), y considerando lo señalado en la Escritura Pública en comento, los predios antes mencionados cuentan con una superficie conjunta de terreno de **1,542.75 m²**, **correspondiéndoles una superficie total de construcción de 4,936.80 m²**, quedando con una **superficie máxima de desplante de 1,234.20 m²** y un **área libre mínima de 308.55 m²**.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto se ubica en el predio denominado y localizado en la calle **General Prim** números **51** y **55**, Colonia **Juárez**, Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06600**, los cuales cuentan con una superficie conjunta de **1,542.75 m²**, proporcionando una superficie de área libre que representa el 61.95% de la superficie de terreno y **7,921.75 m² de superficie máxima de construcción**, de los cuales, 6,811.07 m² se localizan sobre nivel de banqueta y 1,110.68 m² bajo nivel de la misma.

El proyecto de "*Soho House*" está conformado por el uso de hotel, distribuido en 1 edificio que ocupará un porcentaje de desplante correspondiente al 38.05% de la superficie del terreno, de conformidad con lo siguiente:

- El edificio cuenta con 15 niveles sobre nivel de banqueta,
- El lobby del hotel y bar se encuentran ubicados en el primer nivel de la torre con acceso desde la calle General Prim;

- Cuenta con 63 habitaciones distribuidas en 10 niveles de la torre (nivel 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 y 14);
- Las zonas de servicio para el hotel se encuentran distribuidas en el nivel de sótano -1, nivel ubicado bajo el nivel de banqueta, y
- Las amenidades se encuentran distribuidas en 5 niveles, 4 de ellos sobre el nivel de banqueta y 1 localizado debajo de la misma:
    - Nivel S-2- Cuenta con un cine para acceso de huéspedes del hotel;
    - Nivel 02- Cuenta con un spa/wellness para acceso de huéspedes del hotel;
    - Nivel 03- Cuenta con un área de vestidores y áreas para tratamientos como parte del Spa para acceso de huéspedes del hotel;
    - Nivel 04- Cuenta con un nivel de gimnasio y salones de usos múltiples para gimnasio, y
    - Nivel 11- Cuenta con una zona de terraza y alberca para uso de huéspedes del hotel.

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/246/2020** 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/1332/2021** 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 inmueble 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/1548/2021** 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 **1320-C/1244** 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:*

El inmueble ubicado en calle GENERAL PRIM NÚMEROS 51 Y 55 EN LA COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, no está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico en la Alcaldía de Cuauhtémoc*; sin embargo, es* ***colindante*** *con las edificaciones ubicadas en la calle de* ***General Prim números 49 y 57 y Versalles número 28 en la colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc****, las cuales sí están incluidas en la* ***Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico****. Por lo anterior, cualquier proyecto de intervención que se pretenda realizar en el inmueble que motiva este oficio, previamente deberá contar con la opinión de esta Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del INBA.".*

CUMPLIMIENTO

En el predio denominado y localizado en la calle **General Prim** números **51** y **55**, Colonia **Juárez**, Alcaldía **Cuauhtémoc,** C.P. **06600**, al autorizar el cambio de uso de suelo, no se contravienen los derechos humanos de los habitantes de la ciudad y de los principios establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así mismo, esta modificación se encuentra bajo el supuesto establecido en el Artículo 59 fracción II incisos a y b de la citada ley.

En este sentido, la propuesta consiste en modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc para permitir el uso de **"Hotel"**.

Asimismo, se promueven los principios y objetivos de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, del Plan Nacional de Desarrollo, los 17 objetivos del Desarrollo Sostenible de ONU HABITAT, y las estrategias de desarrollo y transformación que retoma la Constitución de la Ciudad de México y el Plan General de Desarrollo de la CDMX, con ejes de transformación relativos a una ciudad igualitaria de derechos, próspera, dinámica, sustentable, sana, resiliente en la que se generen actividades financieras empresariales, servicios comerciales y actividades compatibles con los usos habitacionales, para lograr el aprovechamiento integral del territorio de dicha colonia y la generación de fuentes de empleo adicionales, respetando en todo momento los derechos humanos relativos al derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, participación democrática y participativa, productividad y eficiencia, progresividad, accesibilidad universal, derecho al trabajo, y los relativos a la seguridad y legalidad, por lo que se **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***

S-34 SEDUVI/ 386 /2021

QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, EL CUAL FUE PUBLICADO EN 29 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2008, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE GENERAL PRIM 55, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA DE CUAUHTÉMOC", para permitir el uso de suelo para "Hotel" en una superficie conjunta (conformada por los predios marcados con los números oficiales 51 y 55 de la calle General Prim) de terreno de 1,542.75 m², con una superficie total de construcción de 7,921.75 m², de los cuales 6,811.07 m² se localizan sobre nivel de banqueta y 1,110.68 m² bajo nivel de la misma y con una superficie de área libre correspondiente al 61.95% de la superficie del predio.

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 2464/2021, Volante SDU2105471-01, Oficio 265/2021
IMS/EALM/MRCH/MARJ/dpg