



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

21 OCT 2025

Recibió: Alcaldía

Hora: 12:25

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-477-2025

COSE DE RECIBO

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
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 CCDDMX/IIIL/CDEIU/224/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN AV. RÍO SAN JOAQUÍN 98, COL. CUAUHTÉMOC PENSIL, C.P. 11490, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO".

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 PARA LA DELEGACIONAL MIGUEL HIDALGO aprobado por la H. Asamblea Legislativa y publicado en la Gaceta Oficial No. 431 el día 30 de septiembre del 2008, y la "Fe de Erratas" Gaceta Oficial No. 483 el día 12 de diciembre de 2008 que emite la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, para el predio ubicado en Av. Río San Joaquín No. 98, Colonia Cuauhtémoc Pensil, C.P. 11490, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, cuyo zonificación es HM/10/30/M para que se permita el uso de "SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTELES" en una superficie máxima de construcción de 2,800.00 m².

Se pretende con esto modificación:

- Coadyuvar en la reactivación de la economía de la Colonia Cuauhtémoc Pensil y con ello de la Ciudad de México.
- Concretar la política del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo en función de la consolidación de actividades económicas sobre los principales corredores urbanos en este caso, aprovechando la infraestructura existente.
- incentivar la oferta regular de actividades de alojamiento en la zona aledaña al corredor Reforma Polanco y "Nuevo Polanco".
- Diversificar el uso y actividades de la Av. Río San Joaquín y de la Colonia Cuauhtémoc Pensil.

Página 1



2025
Año de
la Mujer





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-477-2025

- Generar ámbitos urbanos diversos y compactos.¹ (...)”

2. Al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Delegacional, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 031_120_13, y le aplica la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad: M= Media 1 vivienda cada 50 m², con una superficie máxima de construcción de 2853 m²).

Información General

Cuenta Catastral: 031_120_13
Dirección:
Calle y Número: RÍO SAN JOAQUÍN 98
Colonia: CUAUHTÉMOC PENSIL
Código Postal: 11490
Superficie del Predio: 407 m²

“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.

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M ² min. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	10	4.5m	30	0	M (Una vivienda cada 50.0 m ² de terreno)	2853	8

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

3. Al respecto, la iniciativa que se analiza refiere que tiene como objeto modificar la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50m² de terreno), para que se permita el uso de “SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTELES”, en una superficie máxima de construcción de 2,800 m²; sin embargo, resulta necesario señalar que, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo que forma parte integrante del Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal número 431, el 30 de septiembre de 2008, así como su Fe de Erratas, publicada en la Gaceta Oficial número 483, el 12 de diciembre de 2008, el uso en cuestión se encuentra permitido.

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Av. Río San Joaquín 98, colonia Cuauhtémoc Pensil, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, p.p. 6 y 7



2025
Año de
La Mujer

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE



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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-477-2025

Por lo anterior, y con el propósito de acreditar lo señalado, resulta pertinente representar gráficamente la información descrita (véanse los recuadros indicados):

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo									
Uso Permitido Uso Prohibido			Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipoamiento	Equipos Públicos	Áreas Verdes
NOTAS: 1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano existentes.									
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO									
	Servicios de hospedaje	de Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes	H	HC	HM	CB	E	EA	AV

FUENTE: Tabla de Usos del Suelo perteneciente al PDDU Miguel Hidalgo

4. De tales consideraciones, y toda vez que en la memoria descriptiva del proyecto señala que el nivel 9 está destinado a amenidades entre otras, **un restaurante y un gimnasio**, dichos usos de suelo de conformidad con la Tabla antes señalada, también **están permitidos**; tal como se observa en la siguiente imagen:

PLAN DE DESARROLLO DE DESARROLLO URBANO EN MANIZALES									
USO PERMITIDO		II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
USO PROHIBIDO		II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
NOTAS: 1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito 1 edal. 2. Los Equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 7 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito 1 edal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano existentes.									
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO									
Servicios de alimentos y bebidas a escala vocada	Restauración sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, lancheros, gourmet, panes de azúcar, hotelería, pastelería y comidas.								
Servicios de alimentos y bebidas en general	Restauración con venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, lancheros, gourmet, panes de azúcar, hotelería, pastelería y comidas.								
Servicios de recreación, deportivos, culturales y educativos a escala vocada	Restauración con venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, lancheros, gourmet, panes de azúcar, hotelería, pastelería y comidas.								

FUENTE: Tabla de Usos del Suelo perteneciente al PDDU Miguel Hidalgo.

5. Por otra parte, de todo lo anteriormente expuesto, se advierte que el predio objeto de la presente iniciativa cuenta actualmente con la **zonificación HM (Habitacional Mixto)**, en la cual el uso de suelo



2025
Año de





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-477-2025

para servicios de hospedaje entre ellos, hoteles, así como restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas y gimnasios se encuentran permitidos.

Asimismo, dicha zonificación autoriza hasta 10 niveles máximos de construcción y establece un 30% mínimo de área libre. Estos parámetros, conforme a lo señalado en el tercer párrafo de la página 4 de la iniciativa en comento, se encuentran debidamente cumplidos. Dicho párrafo establece lo siguiente:

"(...) En el predio actualmente existe una construcción (nueva) con las siguientes características, superficie de área libre 128.67 m2 que correspondiente al 32.17% de la superficie de terreno, 271.33 m2 de desplante que corresponde al 67.83% de la superficie total del terreno, en 10 niveles y 2,800m2 de construcción. (...)" [Sic.]

6. Adicionalmente, la iniciativa refiere que el predio en comento, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34037-151MEJO24 expedido en fecha 13 de noviembre de 2024, en el que entre otras disposiciones particulares respecto del inmueble, señala que existen usos de suelo prohibidos, aunque aparezcan en la tabla de usos del suelo para las siguientes colonias: Ignacio M. Altamirano, San Diego Ocoyoacac, Huichapan, Argentina Antigua, Argentina Poniente, Ampliación Torre Blanca, Torre Blanca, San Joaquín, México Nuevo, San Lorenzo, Tlaltenango, Escandón I Sección, Escandón II Sección, Anzures, San Miguel Chapultepec I Sección, San Miguel Chapultepec II Sección, Popotla, Nexitla, Tacuba, Irrigación, Periodista, Av. Felipe Carrillo Puerto, Lago Gran Oso, Lago Wan, Lago Garda, Lago Hielmar, Lago Chiem y Lago de Adén; tal como se muestra en la siguiente imagen:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA



CIUDAD DE MÉXICO

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 13 DE NOVIEMBRE DE 2024

FOLIO N° 34037-151MEJO24

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal)

AVD. RIO SAN JOAQUIN

98

Calle

N° Of

N° Int

Manzana

Lote

CUAUHTÉMOC PENSIL

11490

Colonia

Poblado

Código Postal

MIGUEL HIDALGO

031-120-13-000-5

2024

Página 4



2025
Año de
La Mujer

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-477-2025

ZONIFICACION. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "MIGUEL HIDALGO", aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 431 el día 30 de septiembre de 2008, reimpresa en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México N° 253 de fecha 01 de febrero de 2018 y a la "FE DE ERRATAS" publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 483 el día 12 de diciembre de 2008 que emite la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal y que forma parte inseparable del presente Programa Delegacional, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre y Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno)

30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 120.00 m² Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 280.00 m²
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2,800.00 m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 08 (OCHO) VIVIENDAS

Usos PROHIBIDOS en las siguientes colonias y vialidades, aunque aparezcan en la tabla de usos del suelo:

Usos prohibidos en las colonias: Ignacio M. Altamirano, San Diego Ocoyoacac, Huichapan, Argentina Antigua, Argentina Poniente, Ampl. Torre Blanca, Torre Blanca, San Joaquín, México Nuevo, San Lorenzo Tlaltenango, Escandón I Sección, Escandón II Sección, Anzures, San Miguel Chapultepec I Sección, San Miguel Chapultepec II Sección, Popotla, Nexttla, Tacuba, Irrigación y Periodista.

Usos prohibidos en la A. Felipe Carrillo Puerto, Lago Gran Oso - Lago Wari, Lago Garza y Lago Helmar, Lago Cuernavaca, Lago de Adolfo López Mateos, Habitacional Mixto (HM).

FUENTE: Anexo 6 de la Iniciativa respecto del cambio de uso de suelo para Av. Río San Joaquín número 98.

En ese tenor, es pertinente señalar que, si bien en el Certificado referido se enlistan diversas colonias respecto de las cuales se mencionan usos de suelo prohibidos, aun cuando dichos usos aparecen como permitidos en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional antes citado, también lo es que no se incluye entre ellas a la Colonia Cuauhtémoc Pensil, lugar donde se ubica el predio objeto de análisis.

Dicha afirmación se sustenta en la consulta al Programa Delegacional correspondiente, específicamente en el apartado denominado "Usos sujetos a regulación específica en zonificación Habitacional Mixto (HM)", Cuadro 36: Usos sujetos a regulación específica, como se muestra a continuación.

Usos sujetos a regulación específica en zonificación Habitacional Mixto (HM)

Cuadro 36. Usos Sujetos a Regulación Específica

Usos	Regulación específica
Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científica y tecnológica; salones para banquetes y fiestas; jardines para fiestas; Salones de baile y peñas; restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.	Usos prohibidos en las colonias: Ignacio M. Altamirano, San Diego Ocoyoacac, Huichapan, Argentina Antigua, Argentina Poniente, Ampl. Torre Blanca, Torre Blanca, San Joaquín, México Nuevo, San Lorenzo Tlaltenango, Escandón I Sección, Escandón II Sección, Anzures, San Miguel Chapultepec I Sección, San Miguel Chapultepec II Sección, Popotla, Nexttla, Tacuba, Irrigación y Periodista.
Moteles	Usos prohibidos en las colonias: Ignacio M. Altamirano, San Diego Ocoyoacac, Huichapan, Argentina Antigua, Argentina Poniente, Ampl. Torre Blanca, Torre Blanca, San Joaquín, México Nuevo, San Lorenzo Tlaltenango, Escandón I Sección, Escandón II Sección, San Miguel Chapultepec I Sección y San Miguel Chapultepec II Sección, Granada y Ampl. Granada.

Página 5



2025
Año de
la Mujer

70
AÑOS



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-477-2025

7. Finalmente, y en consideración con lo antes expuesto queda evidenciada la falta de congruencia de la iniciativa en análisis, en tanto a lo que el promovente solicita, es decir, el cambio de uso de suelo para permitir servicios de hospedaje, incluyendo hoteles, así como restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas y gimnasios ya se encuentra permitido; asimismo, la densidad de construcción y el porcentaje de área libre solicitados también están autorizados y se ajustan a la zonificación aplicable, es decir, HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), así como al Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, folio 34037-151MEJO24, expedido el 13 de noviembre de 2024.

En conclusión, la iniciativa se encuentra conforme al marco normativo vigente y a los objetivos y estrategias de desarrollo urbano previamente establecidos para la zona, por lo que resultaría innecesario realizar un cambio de uso de suelo para una actividad que, de facto, ya está permitida.

En atención a los argumentos previamente expuestos y con el objetivo de garantizar el desarrollo sustentable, así como de asegurar la seguridad, transparencia y orden en el desarrollo inmobiliario, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II y 10 fracciones I y XXIX de la **Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México**, y 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 la iniciativa para modificar el uso de suelo no es procedente, toda vez que el uso de suelo solicitado ya está permitido conforme a la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), y se ajusta al Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, folio 34037-151MEJO24, expedido el 13 de noviembre de 2024, que autoriza el uso, densidad y área libre propuestos; por lo que se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Página 6



2025
Año de
La Mujer

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE