



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

21 OCT 2025

Recibió: Ilana

Hora: 12:28

Ciudad de México, a 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-488-2025

ACUSE 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 CCDMX/IIIL/CDEIU/242/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA COLONIA HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO (PARQUE MÉXICO) No.51, COLONIA HIPÓDROMO EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE LA CIUDAD DE MÉXICO." publicado el 15 de septiembre de 2000, en el Diario Oficial de la Federación; ubicado en: AVENIDA MÉXICO NÚMERO 51, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado el 15 de septiembre del 2000 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para el predio ubicado en Avenida México #51, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc en esta Ciudad de México, para asignarle el uso de suelo de Restaurante y cuatro locales comerciales, en una superficie de 612.19 metros cuadrados de construcción distribuidos en 2 niveles (...)".¹

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 027_152_10, y le aplica la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional y 15 metros máximos de altura permitida, 20 por ciento de superficie de área libre y un mínimo de 90 m² para Vivienda).

Página 1

¹ Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", pag.14





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 17 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-488-2025

Información General

Cuenta Catastral 027_152_10

Dirección

Calle y Número: PARQUE MEXICO 51
Colonia: HIPODROMO
Código Postal: 06100
Superficie del Predio: 461 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	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional. Ver Tabla de Uso	0	15	20	90		0	0

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
Inf. de la Norma Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	2 inf. de la Norma	No aplica

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

Página 2

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

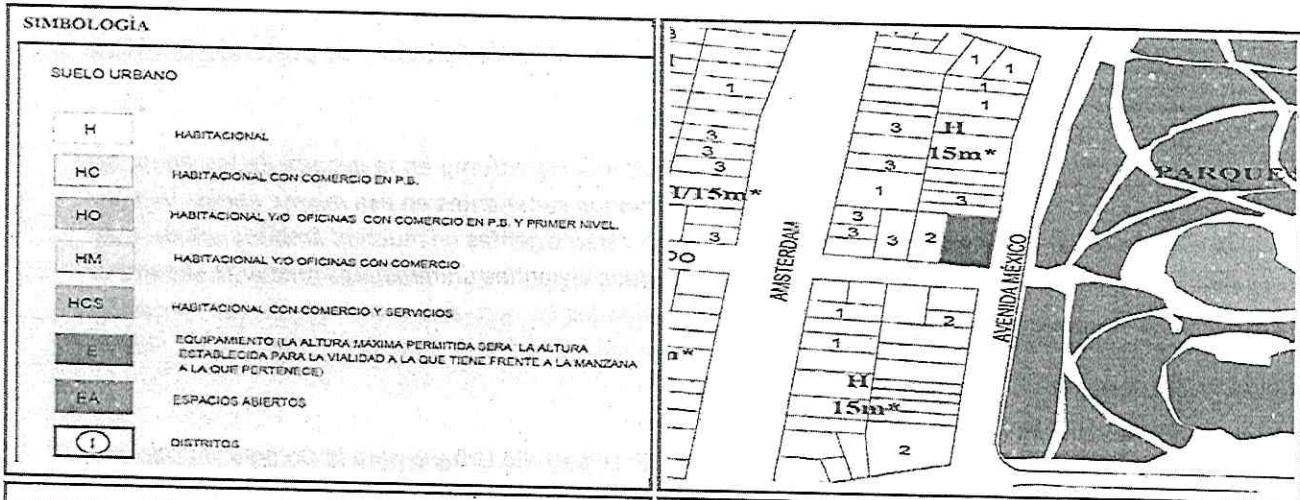
70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

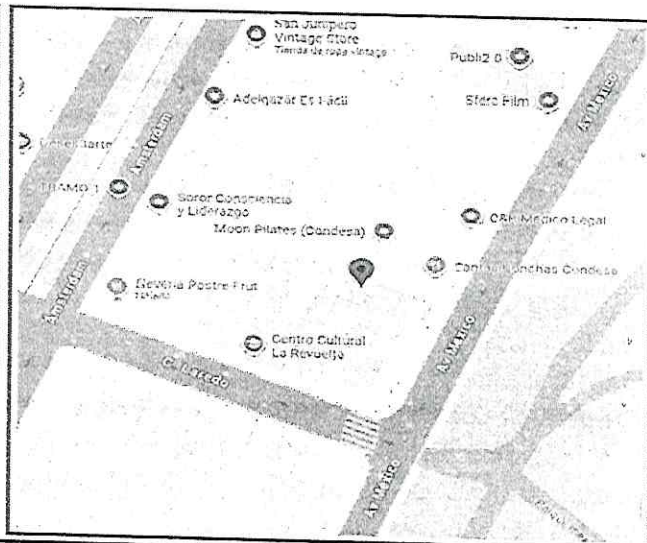
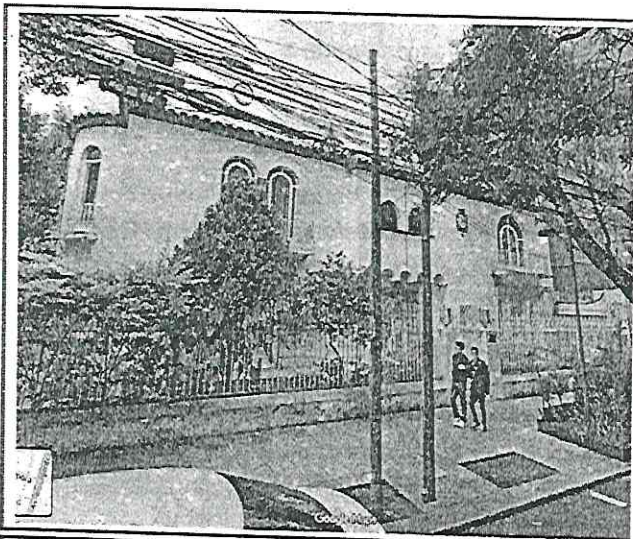
Ciudad de México, a 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-488-2025



Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS – Ciudad MX).

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc: localización del inmueble:

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.



Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps", predio seleccionado:

Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps"

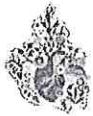
Página 3

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



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 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-488-2025

2.- En este sentido, respecto al análisis de la iniciativa objeto de estudio, se pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) Las condiciones de operación existentes en la Colonia Hipódromo en la década de los 2000, no son distintas a otras que existían en otros ámbitos urbanos semejantes en esa misma época, incluso en la actualidad las mismas condiciones de operación están vigentes en muchos ámbitos urbanos de muchas ciudades, a decir el reemplazamiento de antiguas viviendas unifamiliares mediante el cambio de usos de suelo de estas, otrora, viviendas por actividades comerciales o de trabajo más rentables que la habitación. La terciarización de la economía en las ciudades es una característica bien sabida y muy documentada. (...)">² (sic)

"(...) Se establece entonces con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo dadas sus características de producción y legalidad, una restricción al desarrollo urbano de usos distintos al habitacional en primer lugar, ya que los existentes solo se permitieron en muy pocos predios, localizados sobre vías principales, que lejos de ser parte de una política de desarrollo urbano integral y de planeación ordenado de la vocación económica y la dinámica poblacional, son relegados a congelamiento, mientras que el interior de la Colonia sufrió también una política de "congelamiento" con Normas de Zonificación que solo permiten ámbitos unifuncionales, contrarios a la visión de ámbitos urbanos diversos, compactos y de proximidad en términos un desarrollo urbano ordenado y regulado, lo que quedó es un simple reconocimiento a actividades que ya estaban funcionando en el caso de los usos comerciales, de servicio y equipamiento, congelándolas y dejando sin posibilidad de crecimiento o desarrollo de estas actividades en las zonas inmediatas, esto representa una mera abstención a la regulación ordenada y congruente del desarrollo urbano en estas zonas (...)">³

"(...) Han pasado 25 años desde la puesta en vigencia y obligatoriedad de estos instrumentos de planeación en la Colonia Hipódromo, en este tiempo transcurrido, las modificaciones a los elementos de la estructura urbana, en la zona de aplicación del Programa Parcial, físicos y sobre todo y en mayor medida socioeconómicos han sido más que sustanciales, vertiginosos en algunos casos, las condiciones en ese entonces del año 2000 son distintas a las presentes en el año 2025, por lo que la dinámica social, económica y de crecimiento han superado ya el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo. Asimismo, el Programa Parcial a lo largo del tiempo y de sus versiones, no se ha modificado para adaptarse a esta dinámica, por el contrario, se ha vuelto más restrictivo, no ha tenido un proceso de análisis

Página 4

² Ibidem, pág. 14 y 15

³ Ibidem, pág. 16





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-488-2025

profundo de las características siempre cambiantes de la dinámica omnipresente social y sobre todo económica en la zona de aplicación de este (...)”⁴

“(…) Se detectaron 774 establecimientos mercantiles, bares, restaurantes, misceláneas, hoteles y cafeterías. Este número es el doble de los detectados en 2015, Estos usos distintos al habitacional representan un poco menos del 603 de los inmuebles en la zona Hipódromo Condesa, lo que representa un incremento de 203 en el número de predios dedicados a usos distintos al habitacional desde el año 2015. (...)”⁵

“(…) el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo no se ha adaptado a las características sociales y económicas. Existe un mercado inmobiliario que necesita adaptarse al perfil poblacional, en vista de que hay una demanda presente de comercio, y servicios en la proximidad, así como de vivienda asequible, demandas que no están siendo atendidas (...)”⁶

“(…) La modificación del PPDU para la Colonia Hipódromo propuesta es congruente con las necesidades reales y actuales de la zona, como con lo que establece la normatividad urbana vigente (...)”⁷

“(…) En cuanto al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, las condiciones del año 2000 son distintas a las presentes, por lo que las estrategias que pretendió llevar a cabo el Programa Parcial han sido superadas por la dinámica social, económica y de crecimiento presentes (...)”⁸

“(…) el uso de suelo para restaurante y locales comerciales, que se están solicitando es compatible con los usos de suelo establecidos en el Programa Parcial, así como con las actividades económicas y sociales del área de aplicación de dicho PPDU (...)”⁹

“(…) en lo relativo a la consecución de ámbitos urbanos diversos, ya que permitiría una mayor mezcla de usos en la Colonia Hipódromo, zonas de uso mixto, más sustentables, en lugar de unifuncionales, y por otro lado permitiría inducir ámbitos urbanos de proximidad, es decir que no requerirá de una demanda de estacionamiento mayor, promoviendo en su lugar medios alternos (...)”¹⁰

⁴ Ibídem, pág. 21

⁵ Ibídem, pág. 30

⁶ Ibídem, pág. 30

⁷ Ibídem, pág. 36

⁸ Ibídem, pág. 68

⁹ Ibídem, pág. 69

¹⁰ Idem





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 17 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-488-2025

La propuesta planteada y su justificación son inexactas y contrarias a la Imagen Objetivo y las Estrategias de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" (PPDU-Colonia Hipódromo), publicado en el publicado el 15 de septiembre de 2000, en el Diario Oficial de la Federación, por los siguientes razonamientos:

En primer término, la Imagen Objetivo del PPDU-Colonia Hipódromo se enfoca primordialmente a crear las condiciones, que permitan frenar y revertir los cambios en el uso del suelo y, a restablecer el equilibrio entre la población residente y la población flotante; a fin de lograr un uso eficiente de la infraestructura y un mejor aprovechamiento de los servicios con que cuenta la colonia.¹¹

Asimismo, el PPDU- Colonia Hipódromo cuenta con diversos objetivos principales, entre ellos, recuperar la población residente para la que fue proyectada la colonia; incrementar el número de viviendas, de modo que en el año 2018 se alcance un total de 5,300 (950 más que en 1995); consolidar el predominio del uso habitacional con servicios complementarios, compatibles con este uso; así como recuperar para habitación, predios ocupados informalmente por restaurantes, comercios y oficinas.¹²

En consecuencia, en relación con lo expuesto en los argumentos de que "(...) el uso de suelo para restaurante y locales comerciales, que se están solicitando es compatible con los usos de suelo establecidos en el Programa Parcial, así como con las actividades económicas y sociales del área de aplicación de dicho PPDU (...)" y "(...) Se establece entonces con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo dadas sus características de producción y legalidad, una restricción al desarrollo urbano de usos distintos al habitacional en primer lugar, ya que los existentes solo se permitieron en muy pocos predios, localizados sobre vías principales, que lejos de ser parte de una política de desarrollo urbano integral y de planeación ordenado de la vocación económica y la dinámica poblacional, son relegados a congelamiento, mientras que el interior de la Colonia sufrió también una política de "congelamiento" con Normas de Zonificación que solo permiten ámbitos unifuncionales, contrarios a la visión de ámbitos urbanos diversos, compactos y de proximidad en términos un desarrollo urbano ordenado y regulado, lo que quedó es un simple reconocimiento a actividades que ya estaban funcionando en el caso de los usos comerciales, de servicio y equipamiento, congelándolas y dejando sin posibilidad de crecimiento o desarrollo de estas actividades en las zonas inmediatas, esto representa una mera abstención a lo regulación

Página 6

¹¹ Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, pág. 68

¹² Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, pág. 68



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



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 17 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-488-2025

ordenada y congruente del desarrollo urbano en estas zonas (...)", se desprende que tales consideraciones resultan contrarias con lo dispuesto en el Programa Parcial, de ahí que el cambiar el uso de suelo Habitacional actualmente permitido, con el fin de permitir el uso de suelo a restaurante y locales comerciales, pretendido por la iniciativa planteada, contravendría por completo los objetivos planteados por el citado Programa; puesto que la intención primordial del PPDU-Colonia Hipódromo, es frenar y revertir el cambio de uso de suelo tan acelerado que ha tenido la colonia Hipódromo, lo que ha causado la pérdida de población residente; así como consolidar el uso de suelo habitacional y recuperar inmuebles que han sido ocupados para un uso diverso al habitacional, contrario a lo establecido en la Iniciativa Ciudadana de Cambio de Uso de Suelo, que pretende que una casa habitación de dos niveles se convierta en un restaurante con cuatro locales comerciales, sin que exista certeza respecto del uso o destino que se les dará; lo que provocaría que se vaya perdiendo la consolidación del predominio del uso habitacional que el PPDU-Colonia Hipódromo ha tratado de mantener.

Ahora bien, respecto al argumento de que "(...) Se detectaron 774 establecimientos mercantiles, bares, restaurantes, misceláneas, hoteles y cafeterías. Este número es el doble de los detectados en 2015, Estos usos distintos al habitacional representan un poco menos del 603 de los inmuebles en la zona Hipódromo Condesa, lo que representa un incremento de 203 en el número de predios dedicados a usos distintos al habitacional desde el año 2015 (...)", resulta insuficiente para pretender justificar que se autorice el cambio de uso de suelo, toda vez como se mencionó en el párrafo que antecede, las zonas habitacionales serán cada vez menos en la Colonia Hipódromo, ya sea por establecimientos irregulares y/o regulares, aunado a que habría, en todo caso, que analizar cada uno de los establecimientos que se ubican en la colonia para identificar cuántos de ellos se encuentran ejerciendo un uso de suelo diverso al habitacional de manera legal y cuantos están de manera irregular; sin que el simple hecho de existencia de los mismos, implique la necesidad de darse una transformación a la zona, pues se vería privilegiado el interés particular sobre el interés público.

En ese sentido, derivado de una consulta realizada a la página de internet Google Maps por personal adscrito a esta Procuraduría, se llevó a cabo una diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, desprendiéndose que en un radio de 500 m² existen al menos 12 establecimientos mercantiles que cumplen con la función solicitada (restaurante), entre ellos se encuentran los siguientes: "Azul Condesa", "Rojo Bistrot", "Nido Taller Culinario", "Nonna", "Merotoro", "Le Bon Bistro", "Restaurante Parque México", "Shoma Hand Roll Bar", "La capital",

Página 7





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 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-488-2025

"Santana Condesa", "Mendl Delicatessen", "Daikoku" "El Jamil", "Cantón Mexicali"; por lo que se concluye que la demanda se encuentra cubierta, por lo anterior, el cambio de uso de suelo solicitado resulta improcedente.

Por otra parte, además de la solicitud de autorización del uso de suelo de restaurante, la iniciativa también pretende que se autorice el uso de suelo para locales comerciales, sin determinar el giro específico que tendrá cada uno de ellos, sin embargo, en la tabla de usos de suelo inserta en el PDDU-Colonia Hipódromo, el uso de suelo de locales comerciales no está previsto dentro de los usos permitidos, si bien se encuentra el género comercio, este mismo se divide en 7 subgéneros, y estos a su vez en 21 usos de suelo, por lo que no es procedente que se permita el cambio de uso de suelo que se pretende en la iniciativa, puesto que como se refirió el uso de suelo no existe, tan solo es el género de una gran variedad que se encuentran permitidos en la tabla de usos de suelo, lo que traería como consecuencia al autorizar el uso de suelo tal y como se solicita, que en el domicilio puedan existir una gran variedad de usos, que pueden ser de impacto vecinal o zonal, lo cual traería impactos significativos a los habitantes de la zona.

Por otra parte, resulta imperativo destacar que la Iniciativa que se atiende no propone la implementación de medidas de mitigación que permitan atenuar el impacto generado, en caso de aprobarse el cambio de uso de suelo solicitado; además de que no se cuenta con la información suficiente respecto del giro al que serán destinados los cuatro locales comerciales adicionales al restaurante ni la cantidad de usuarios que se prevén, por lo que no se puede realizar un análisis técnico respecto de la **generación de residuos y consumo de agua en conjunto con la operación del proyecto pretendido**. Por consiguiente, suponiendo que se autorizara el cambio de uso de suelo en los términos solicitados, **se generaría un impacto considerable y potencialmente irreversible en cuanto a residuos producidos por las actividades del restaurante y los cuatro locales comerciales adicionales** que se pretenden obtener en esta iniciativa, aunado al incremento de la afluencia de población flotante, **lo cual implicaría un aumento significativo y desproporcionado en el consumo de agua**, agravando la presión sobre los recursos hídricos locales, comprometiendo la sostenibilidad ambiental y la capacidad de infraestructura existente.

Además, los argumentos de que "(...)Se establece entonces con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo dadas sus características de producción y legalidad, una restricción al desarrollo urbano de usos distintos al habitacional en primer lugar, ya que los existentes solo se permitieron en muy pocos predios, localizados sobre vías principales, que lejos

Página 8





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 17 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-488-2025

de ser parte de una política de desarrollo urbano integral y de planeación ordenado de la vocación económica y la dinámica poblacional, son relegados a congelamiento, mientras que el interior de la Colonia sufrió también una política de "congelamiento" con Normas de Zonificación que solo permiten ámbitos unifuncionales, contrarios a la visión de ámbitos urbanos diversos, compactos y de proximidad en términos un desarrollo urbano ordenado y regulado, lo que quedó es un simple reconocimiento a actividades que ya estaban funcionando en el caso de los usos comerciales, de servicio y equipamiento, congelándolas y dejando sin posibilidad de crecimiento o desarrollo de estas actividades en las zonas inmediatas, esto representa una mera abstención a lo regulación ordenada y congruente del desarrollo urbano en estas zonas (...)", "(...)Asimismo, el Programa Parcial a lo largo del tiempo y de sus versiones, no se ha modificado para adaptarse a esta dinámica, por el contrario, se ha vuelto más restrictivo, no ha tenido un proceso de análisis profundo de las características siempre cambiantes de la dinámica omnipresente social y sobre todo económica en la zona de aplicación de este (...)", "(...)el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo no se ha adaptado a las características sociales y económicas. Existe un mercado inmobiliario que necesita adaptarse al perfil poblacional, en vista de que hay una demanda presente de comercio, y servicios en lo proximidad, así como de vivienda asequible, demandas que no están siendo atendidas(...)", resultan insuficientes para pretender justificar que se autorice el cambio de uso de suelo, debido a que tendría que analizarse en todo caso, la situación particular de aquellos predios en los que no se ejerce el uso de suelo habitacional, pues tal y como lo refiere la propia iniciativa, existen múltiples predios que ejercen un uso de suelo de restaurante y comercial de forma irregular, y aunque es probable que muchos otros ejerzan este uso al amparo de algún documento que los acredite como permitidos, y otros por haber estado en funcionamiento o haber sido desarrollados previo a la entrada en vigor del PPDU-Colonia Hipódromo, sin que ello implique necesariamente que por existir estos servicios, deba darse una transformación en las zonas aledañas, ni justificaría que sea procedente la modificación de la zonificación del predio ubicado en Avenida México número 51, sino más bien, que se refuercen los mecanismos de supervisión de los usos de suelo por parte de autoridades competentes, a efecto de que se cumplan las disposiciones legales aplicables.

Lo anterior, no quiere decir que no sea necesario el estudio y análisis de dicha situación, pero el mismo tendría que realizarse de manera integral en la Colonia Hipódromo, y no de un predio y su zona circundante, puesto que se privilegiaría el interés privado sobre el público, más aún cuando es evidente que el promovente ha dejado de observar lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano que determina que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están

Página 9

h.
m y

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENÓCHTITLAN



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 17 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-488-2025

obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta dicha Ley.

En razón de lo anterior, en virtud del análisis previamente realizado, el uso de suelo para restaurante se considera improcedente, aunado a que no se cuenta con información suficiente respecto del giro al que serán destinados los cuatro locales comerciales, **por lo que no es posible realizar un análisis técnico respecto de la generación de residuos y consumo de agua en conjunto con la operación del proyecto pretendido**, en consecuencia esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son **insuficientes para justificar la modificación pretendida**.

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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 los elementos vertidos son **insuficientes** para justificar la modificación pretendida, en consecuencia se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

ATENTAMENTE

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

Página 10

SAPR/JARC/ISR/MMV

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN