

**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0176-2026

DIPUTADO 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

	COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
	22 SEP 2026
Recibió:	11:40
Hora:	12:30

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDEIU/237/2026**, mediante el cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada **"PROPUESTA DE CAMBIO DE USO DE SUELO ARTÍCULO 35, LEY DE DESARROLLO"**, relativa al predio ubicado en **Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra número 621, colonia Irrigación, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11500, Ciudad de México**, para efectos de modificar la zonificación **HC/5/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre y densidad: M = Media, 1 vivienda cada 50.0 m² de terreno), por la zonificación **HM/16/30/M** (Habitacional Mixto, 16 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre y densidad: M = Media, 1 vivienda cada 50.0 m² de terreno), para permitir los usos de Hotel, oficinas y comercio en planta baja, bajo las siguientes características:

Parámetros urbanísticos	Zonificación vigente HC/5/30/M	Zonificación pretendida HM/16/30/M
Uso de suelo	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto con uso de Hotel
Niveles máximos de construcción	5	16
Área libre mínima	30 %	30 %
Densidad	M: 1 vivienda cada 50 m ² de terreno	M: 1 vivienda cada 50 m ² de terreno

La iniciativa de estudio pretende justificar su pertinencia con base, entre otros, en los siguientes argumentos:

"(...) Modificar el uso de suelo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, el cual establece HC/5/30/M Habitacional con Comercio en Planta Baja con hasta 5 niveles de altura y 30% de área libre, por el uso de suelo HM/16/30/M Habitacional Mixto con uso de Hotel, hasta 16 niveles y 30% de área libre, buscando tener coherencia al perfil de usos y alturas. El predio cuenta con tres frentes: hacia el Blvd. M. Cervantes Saavedra, hacia la Calz. Legaria y hacia Av. Periférico (Blvd. M. Ávila Camacho) (...)".¹

Asimismo, refiere:

"(...) El proyecto de Miguel de Cervantes Saavedra 621 se integra al perfil urbano de la zona, donde existen edificios de servicios y comercios con alturas de hasta 10 y 12 niveles. (...) Los usos propuestos,

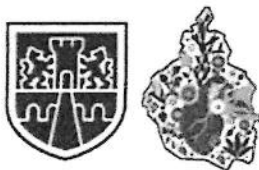
¹ Iniciativa de decreto para modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, p. 2.2026



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0176-2026

*complementan a las actividades existentes y cubren demandas actuales de alojamiento en la zona.
(...)"²*

De igual forma, la iniciativa sostiene que:

"(...) Este cruce de las vialidades secundarias y vialidad de acceso controlado, es un sitio de aprovechamiento urbano, ya que es el acceso a la zona de desarrollo integrado por las colonias Granada y Ampliación Granada. (...) "³

Finalmente, respecto de las características del proyecto, señala:

"(...) El proyecto se desplanta en 485.68 m² (69.65%), tiene un área libre de 211.57 m² (30.35%), en la actualidad está construido un edificio de dos niveles y un semisótano con uso de oficinas. Se propone cambiar el uso existente a uso habitacional mixto, para construir en planta baja, comercio; de los niveles 1 al 14, amenidades y habitaciones de hotel; niveles 15 y 16, oficinas. (...) "⁴

Al respecto, se realizan las siguientes observaciones:

1. De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008 y a la plataforma denominada METRÓPOLIS CiudadMX perteneciente a la SPOTMET, se advierte que al predio ubicado en Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra número 621 le corresponde la zonificación HC/5/30/M, esto es, Habitacional con Comercio en Planta Baja, cinco niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media, equivalente a una vivienda por cada 50.00 m² de terreno.⁵

² Promovente de la iniciativa ciudadana. (2026). Iniciativa de decreto para modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, p. 4.

³ Promovente de la iniciativa ciudadana. (2026). Iniciativa de decreto para modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, p. 1 (14 del PDF).

⁴ Promovente de la iniciativa ciudadana. (2026). Iniciativa de decreto para modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, págs. 3 (16 del PDF).

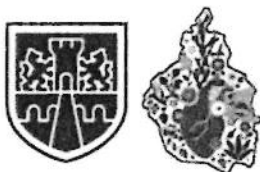
⁵ Gobierno del Distrito Federal. (2008). Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 30 de septiembre de 2008.



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



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

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0176-2026

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	033_142_21						
Dirección							
Calle y Número:	MIGUEL CERVANTES SAAVEDRA 621						
Colonia:	IRRIGACION						
Código Postal:	11500						
Superficie del Predio:	865 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.		2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado 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 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	5	4.5	30	0	M(Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno)	3028	17

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

Por su parte, la iniciativa pretende modificar dicha zonificación a **HM/16/30/M**, manteniendo el porcentaje de área libre y la densidad media, pero incrementando de cinco a dieciséis los niveles máximos de construcción y permitiendo los usos de hotel, oficinas y comercio en planta baja, por lo que el hecho de que la propuesta conserve el 30% de área libre y la densidad media no constituye, por sí mismo, una justificación suficiente para incrementar de cinco a dieciséis los niveles de construcción, toda vez que la modificación incide directamente en la altura y en la intensidad de aprovechamiento del inmueble.

Aunado a ello, la documentación técnica de la iniciativa señala que el predio cuenta con una superficie de 697.25 m², una superficie de desplante de 485.68 m², equivalente al 69.65%, y un área libre de 211.57 m², equivalente al 30.35%. Asimismo, contempla una superficie de construcción de 7,770.88 m² sobre nivel medio de banqueta.⁶

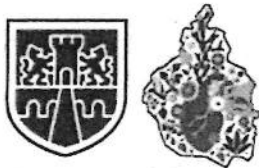
⁶ Documentación técnica del proyecto "Miguel de Cervantes Saavedra 621. Cambio de uso de suelo", cédula básica del proyecto y cuadro comparativo entre uso de suelo permitido y propuesto. La documentación señala una superficie de predio de 697.25 m², una intensidad de construcción de 2,440.375 m² para la zonificación vigente y 7,770.88 m² para el proyecto propuesto.



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0176-2026

De esta manera, la propuesta no solamente pretende modificar el uso de suelo y aumentar la altura máxima, sino también incrementar sustancialmente la intensidad de construcción, pasando de una intensidad permitida de 2,440.38 m² a una superficie propuesta de 7,770.88 m².

En consecuencia, la conservación del porcentaje de área libre y de la densidad habitacional no permite considerar que la modificación propuesta sea equivalente a la regulación vigente ni acredita, por sí misma, la necesidad, congruencia y efectos de permitir una edificación de mayor altura e intensidad.

- Ahora bien, respecto del argumento de la iniciativa consistente en que "(...) El proyecto de Miguel de Cervantes Saavedra 621 se integra al perfil urbano de la zona, donde existen edificios de servicios y comercios con alturas de hasta 10 y 12 niveles. (...)", esta Procuraduría considera que la existencia de edificaciones de mayor altura en el entorno ampliado no resulta suficiente para acreditar que una edificación de dieciséis niveles sea congruente con el perfil urbano inmediato del inmueble.

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo identifica a la colonia Irrigación como parte de una zona habitacional media y media alta, caracterizada por vivienda de nivel medio-alto, con un promedio de dos niveles de construcción y un 100% de consolidación urbana,⁷ asimismo, dentro de la estructura urbana del PDDU-MH se identifica a la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra como un corredor urbano de baja intensidad, cuyo nivel de cobertura es de carácter local, en el que se ubica comercio y servicios de nivel básico destinados a la población de las colonias inmediatas, y el propio Programa señala que el carácter de estos corredores fue evaluado con la finalidad de mantener su potencial, considerando la no afectación de las actividades predominantemente habitacionales de las colonias y procurando que los servicios proporcionados fueran de carácter local y básico.⁸

En este contexto, el argumento de que existen edificios de servicios y comercios de diez y doce niveles **no permite establecer, por sí solo, que la altura pretendida de dieciséis niveles corresponda al perfil urbano del entorno inmediato**, particularmente cuando el instrumento de planeación identifica condiciones diferenciadas para la colonia Irrigación y para el corredor donde se ubica el inmueble.

- Ahora bien, en relación con el argumento consistente en que "(...) Este cruce de las vialidades secundarias y vialidad de acceso controlado, es un sitio de aprovechamiento urbano, ya que es el acceso a la zona de desarrollo integrado por las colonias Granada y Ampliación Granada. (...)", debe señalarse que el hecho de que el inmueble se encuentre próximo a las colonias Granada y Ampliación Granada, o constituya uno de sus accesos, no implica que la regulación urbana correspondiente al predio deba modificarse automáticamente.

En efecto, el PDDU-MH establece dentro de su estrategia de desarrollo urbano la consolidación de las colonias Granada y Ampliación Granada mediante actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda, procurando un desarrollo equilibrado y sustentable, derivado de que cuentan con infraestructura y estructura urbana que facilitan su desarrollo y que se encontraban en proceso

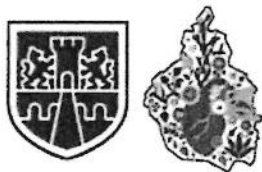
⁷ Gobierno del Distrito Federal. (2008). Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, apartado I. Fundamentación, Motivación y Diagnóstico, págs. 20 y 21.



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0176-2026

de transformación⁸, sin embargo, dicha estrategia se encuentra referida específicamente a las zonas señaladas y no establece que las vialidades o colonias colindantes deban modificar sus parámetros de altura, intensidad o usos del suelo por el solo hecho de encontrarse próximas a ellas.

Por el contrario, como se ha señalado, el propio PDDU-MH identifica a la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra como un corredor urbano de baja intensidad, destinado a prestar servicios y comercio de carácter básico a las colonias inmediatas, dentro de un contexto predominantemente habitacional.

En consecuencia, la relación funcional o vial del predio con las colonias Granada y Ampliación Granada **no constituye un elemento suficiente para justificar el cambio de una zonificación HC/5/30/M a HM/16/30/M**, pues **no se acredita que las condiciones específicas del predio y de la colonia Irrigación sean equivalentes a las de las zonas en proceso de transformación a las que se refiere la estrategia del Programa.**

4. Por otro lado, respecto de la afirmación relativa a que "(...) Los usos propuestos, complementan a las actividades existentes y cubren demandas actuales de alojamiento en la zona (...)", esta Procuraduría considera que la incorporación de un hotel de 156 habitaciones, oficinas y comercio en planta baja debe analizarse a partir de la intensidad y naturaleza de los usos propuestos, así como de su relación con el contexto urbano inmediato.

La documentación técnica de la iniciativa señala que el proyecto contempla 156 habitaciones de hotel, oficinas en los niveles 15 y 16, comercio en planta baja, amenidades y una superficie de construcción de 7,770.88 m² sobre nivel medio de banqueta⁹, por tanto, no se trata únicamente de incorporar un uso distinto dentro de una edificación existente, sino de incrementar sustancialmente la intensidad de aprovechamiento del inmueble y generar una mayor concentración de personas y actividades respecto de las condiciones que permite actualmente la zonificación.

En este sentido, la afirmación de que los usos propuestos "complementan" las actividades existentes requiere acreditar que el entorno urbano cuenta con condiciones suficientes para absorber el incremento de población flotante, consumo de agua, generación de residuos, demanda de servicios y movilidad asociado al proyecto, sin embargo, la información aportada no permite acreditar integralmente dicha condición.

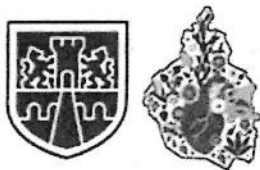
Por lo que, a efecto de dimensionar los impactos asociados a la modificación propuesta, se realizó un ejercicio comparativo respecto del consumo de agua potable y generación de residuos sólidos urbanos de los usos de hotel y oficinas contemplados en el proyecto, frente al uso habitacional permitido actualmente por la zonificación vigente.

Para el uso de hotel, de la documentación que integra la iniciativa se desprende que se pretenden **156 habitaciones**. Considerando una densidad de ocupación hotelera de 2.0 huéspedes por habitación y una ocupación hotelera diaria de 64.2% para la Ciudad de México, se obtiene:

⁸ Gobierno del Distrito Federal. (2008). Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, apartados II. Imagen Objetivo y III. Estrategia de Desarrollo Urbano, págs. 58 y 59.

⁹ Documentación técnica del proyecto "Miguel de Cervantes Saavedra 621. Cambio de uso de suelo".





**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0176-2026

Número de habitaciones $\times 0.642$

$156 \times 0.642 = 100.152$ habitaciones ocupadas.

Número de huéspedes: $100.152 \times 2.0 = 200.3 = 200$ huéspedes.

Considerando una generación de residuos sólidos urbanos de 1.071 kg por habitante al día, el uso de hotel generaría aproximadamente:

$200 \times 1.071 = 214.20$ kg de residuos sólidos diarios.

Asimismo, considerando un consumo de agua de 300 litros por persona por día, se obtiene:

$200 \times 300 = 60,000$ litros de agua diarios.

Para el uso de oficinas, la iniciativa contempla una superficie de 971.36 m², sin señalar expresamente el aforo, por ello, se realizó el cálculo conforme a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, considerando seis metros cuadrados por usuario para superficies de entre 251.00 y 2,500.00 m²:

$971.36 / 6 = 162$ usuarios.

En consecuencia:

$162 \times 1.071 = 173.502$ kg de residuos sólidos diarios.

Y respecto del consumo de agua:

$162 \times 50 = 8,100$ litros diarios.

Por su parte, la zonificación HC/5/30/M actualmente aplicable permite una vivienda por cada 50.00 m² de terreno. Considerando una superficie de 697.25 m²:

$697.25 / 50 = 13.94 = 14$ viviendas.

De acuerdo con la información de INEGI considerada para el ejercicio, son 3.3 habitantes por vivienda:

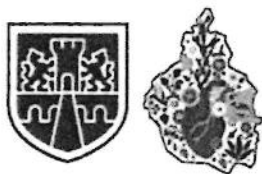
$14 \times 3.3 = 46$ habitantes.



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



Por tanto:

$$46 \times 1.071 = 49.2 \text{ kg de residuos sólidos.}$$

$$46 \times 150 = 6,900 \text{ litros de agua.}$$

Considerando lo anterior, se tiene la siguiente tabla comparativa:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (l x día)
Hotel-proyecto propuesto para 156 habitaciones	200 huéspedes	214.20	60,000
Oficinas, 2 niveles con una superficie de 971.36 m ²	162 usuarios	173.50	8,100
Habitacional-14 viviendas	46 habitantes	49.2	6,900

Del análisis comparativo se advierte que la suma de los residuos generados por los usos de hotel y oficinas representa un incremento considerable respecto del uso habitacional permitido actualmente, estimándose una diferencia de 687.9% en generación de residuos sólidos y de 882.68% en consumo de agua.

Cabe señalar que estos resultados no consideran los impactos asociados al uso de comercio en planta baja, debido a que la iniciativa no precisa el giro comercial que se pretende desarrollar.

En consecuencia, los resultados obtenidos no representan la totalidad de los impactos derivados del proyecto, por lo que no permiten acreditar que la infraestructura y los servicios existentes sean suficientes para soportar integralmente la intensidad de ocupación pretendida.

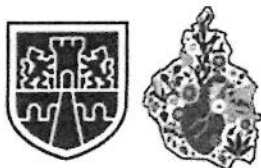
5. Asimismo, la propuesta contempla una superficie de construcción de 7,770.88 m² sobre nivel medio de banqueta, frente a una intensidad de construcción de 2,440.38 m² correspondiente a la zonificación vigente.

Lo anterior implica un incremento de más de tres veces respecto de la intensidad actualmente permitida, además del incremento de cinco a dieciséis niveles y de la incorporación de usos de hotel y oficinas, si bien el proyecto conserva aproximadamente el 30% de área libre, dicho porcentaje no neutraliza los efectos derivados del incremento de superficie construida, altura, aforo y población flotante.

Debe considerarse que el propio PDDU-MH reconoce, dentro de su diagnóstico, los efectos que los procesos de transformación urbana, el incremento del valor del suelo y la tercerización de actividades han producido en la Alcaldía Miguel Hidalgo, entre ellos la expulsión de habitantes, el incremento de población flotante y la presión sobre la estructura vial y los servicios urbanos.¹⁰

¹⁰ Gobierno del Distrito Federal. (2008). Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, apartado I. Fundamentación, Motivación y Diagnóstico, p. 3.





**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0176-2026

En este sentido, cualquier modificación que incremente sustancialmente la intensidad de aprovechamiento del suelo debe encontrarse respaldada por elementos que permitan acreditar su congruencia con la infraestructura y estructura urbana existentes, siendo que en el caso concreto, los elementos aportados no permiten determinar de manera suficiente que las condiciones urbanas y de infraestructura del entorno inmediato tengan capacidad para soportar el incremento de intensidad que representa el proyecto.

6. Finalmente, respecto del uso de comercio en planta baja, debe señalarse que la iniciativa no precisa el giro o actividad específica que se pretende desarrollar, por lo que esta circunstancia impide determinar con precisión aspectos tales como el aforo, horarios de funcionamiento, requerimientos de agua, generación de residuos, demanda de estacionamiento, movilidad asociada y demás efectos que pudieran derivarse de la actividad comercial, por tanto, no resulta posible realizar una valoración integral de los impactos del proyecto, toda vez que los cálculos realizados respecto del hotel y oficinas no incorporan los efectos correspondientes al uso comercial.

Aunado a ello, la documentación técnica refiere que el proyecto contará con 58 cajones de estacionamiento y 42 espacios para vehículos no motorizados, así como tres frentes hacia Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, Calzada Legaria y Boulevard Manuel Ávila Camacho. No obstante, la existencia de dichos elementos no permite, por sí misma, acreditar que la infraestructura vial y de servicios del entorno resulte suficiente para atender el incremento de viajes, población flotante y actividades que derivarían de la propuesta.

En consecuencia, las condiciones señaladas en la iniciativa no permiten acreditar de manera integral la congruencia de la modificación pretendida con el instrumento de planeación vigente, particularmente respecto de la altura, intensidad de construcción, usos propuestos, infraestructura, servicios y contexto urbano.

Por lo anterior y del análisis conjunto de la iniciativa, así como de la información territorial disponible y de la documentación técnica y arquitectónica presentada, esta Procuraduría concluye que no se encuentran suficientemente acreditadas las condiciones técnicas y jurídicas que permitan sustentar la modificación de la zonificación HC/5/30/M a HM/16/30/M para el inmueble ubicado en Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra número 621, en virtud de que:

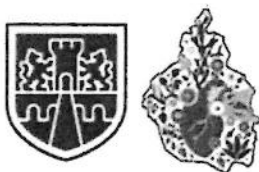
- I. La conservación del porcentaje de área libre y de la densidad media no constituye fundamento suficiente para incrementar de cinco a dieciséis los niveles máximos de construcción, al tratarse de parámetros distintos de la zonificación.
- II. La propuesta representa un incremento sustancial de la intensidad de construcción, al pasar de 2,440.38 m² permitidos a 7,770.88 m² propuestos, además de modificar significativamente la escala vertical del inmueble.
- III. La existencia de edificaciones de mayor altura en el entorno ampliado no acredita, por sí misma, que una edificación de dieciséis niveles sea congruente con el perfil urbano inmediato del predio.



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



GOBIERNO DE LA 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 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0176-2026

- IV. La referencia a las colonias Granada y Ampliación Granada no constituye una justificación suficiente para modificar la regulación aplicable al predio ubicado en la colonia Irrigación, toda vez que el PDDU-MH establece determinaciones diferenciadas para dichas zonas y reconoce a la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra como corredor urbano de baja intensidad.
- V. La incorporación de un hotel de 156 habitaciones y oficinas representa un incremento considerable en la población flotante, consumo de agua y generación de residuos respecto del uso habitacional actualmente permitido.
- VI. Los impactos asociados al uso de comercio en planta baja no pudieron ser determinados, debido a que la iniciativa no precisa el giro comercial que se pretende desarrollar, lo que impide realizar una valoración integral del proyecto.
- VII. No se encuentran suficientemente acreditadas las condiciones de infraestructura, servicios y estructura urbana necesarias para soportar integralmente el incremento de intensidad, altura y usos propuestos.
- VIII. En consecuencia, con la información analizada, no se encuentran suficientemente acreditados los elementos técnicos y jurídicos que justifiquen la modificación de la zonificación HC/5/30/M a HM/16/30/M ni su congruencia integral con el instrumento de planeación vigente.

La presente opinión se emite en ejercicio de las atribuciones de esta Procuraduría y para los efectos conducentes dentro del procedimiento previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, correspondiendo al Congreso de la Ciudad de México, en ejercicio de sus atribuciones, determinar lo que conforme a derecho resulte procedente respecto de la iniciativa.

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 **DESAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIETNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA

SAPR/JARC/DSR/JCM



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA

