

ACUSE DE RECIBO



**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 05 de octubre de 2026

PAOT-06-300/100-0193-2026

COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

07 OCT 2026

Recibíó: *Luciana Z.*

Hora: *12:05*

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

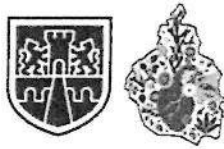
Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDEIU/265/2026, mediante el cual, solicita a esta Procuraduría, emita opinión en relación a la iniciativa ciudadana denominada **"Iniciativa Ciudadana con proyecto de decreto por el cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, respecto a la zonificación establecida para el predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México"**.

Al respecto, se pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) La presente Iniciativa de Decreto tiene por objeto modificar el **"Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc"**, publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, en cuanto a la zonificación establecida para el predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, cuya zonificación asignada es E/9m/25 (Equipamiento, 9 metros de altura, 25% mínimo de área libre), respetando las condicionantes normativas del mismo y aprovechando el derecho que otorga la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México) a los ciudadanos para proponer y modificar el uso del suelo de los predios que lo soliciten, a través del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México), que permite el ingreso de una Iniciativa Ciudadana para reformar, adicionar, derogar o abrogar el **"Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc"**, en lo concerniente al predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, para el correcto funcionamiento de un inmueble, cuyo proyecto se integra al desarrollo y crecimiento de la zona y contribuye al aporte de un servicio digno y de calidad, con el propósito de impulsar los programas de fomento económico, proyectos de inversión y en general actividades sociales, proponiendo formar parte y consolidar un área de comercio y servicios, ya existente en la demarcación, contribuyendo a:

- Ofertar en mayor medida el uso de los servicios en la zona de la Colonia Hipódromo.
- Concretar la política de desarrollo urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en función de la consolidación de la zona de la Colonia Hipódromo, como Centro de Servicios Especializados, esparcimiento y salud a través del deporte, aprovechando la infraestructura existente en la zona.
- Mejorar y modernizar su construcción para su excelente funcionamiento, aprovechando su inmejorable ubicación en la zona.
- Cumplir con el área libre y espacios recreativos propuestos, contribuyendo y mejorando el paisaje urbano de la zona.





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 05 de octubre de 2026
PAOT-05-300/100-0193-2026

- Generar una mayor actividad y plusvalía en un inmueble con un proceso de deterioro avanzado, modernizándolo y contribuyendo a incrementar el uso de vivienda y servicios en la zona. (...) ¹

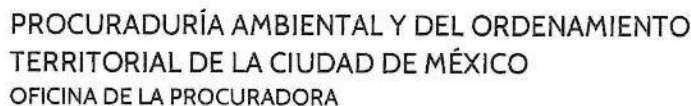
Sobre los argumentos mencionados, se realizan las siguientes consideraciones:

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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo de la Alcaldía Cuauhtémoc, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la **Cuenta Catastral 327_017_01**, y le aplica la zonificación E/9m/25 (Equipamiento, 9 metros de altura, 25% mínimo de área libre).

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	327_017_01						
Dirección							
Calle y Número:	SINDICALISMO 3						
Colonia:	HIPODROMO						
Código Postal:	06100						
Superficie del Predio:	13264 m2	2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado					
"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.							
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
Equipamiento/9 m de altura Ver Tabla de Uso	0	9m	25	0		0	0

¹ Iniciativa Ciudadana con proyecto de decreto por el cual se modifica el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc", publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, respecto a la zonificación establecida para el predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.. II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO. Pág. 3





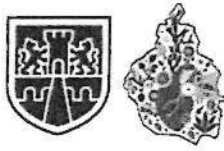
Ciudad de México, a 05 de octubre de 2026
PAOT-05-300/100-0193-2026

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

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc localización del inmueble: ***Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México***



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 05 de octubre de 2026
PAOT-05-300/100-0193-2026

Ahora bien, derivado del análisis de la solicitud propuesta, se presetan las siguientes observaciones:

2. MODIFICACIÓN CON EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

La iniciativa ciudadana sostiene que la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo resulta pertinente debido a la dinámica económica y social de la zona, así como a la existencia de usos comerciales, de servicios y habitacionales en los predios circunvecinos. Asimismo, señala que la propuesta permitiría consolidar un área de comercio y servicios y aprovechar la infraestructura existente.

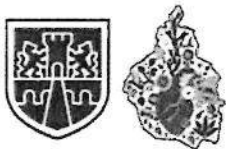
"(...) Existe una demanda de este tipo de servicios, es por ello que la presente Iniciativa Ciudadana pretende ofertar este uso en el predio motivo de la presente y con ello resolver dos situaciones: la imposibilidad en el corto plazo y la falta de flexibilidad de adaptación de los Programas de Desarrollo Urbano a las condiciones socio económicas cambiantes en los ámbitos urbanos que regulan, asimismo modernizar las instalaciones del inmueble y permitir la incorporación de una actividad comercial, de servicios y habitacional; usos permitidos en los predios circunvecinos al inmueble, satisfaciendo con ello la demanda de este tipo de servicios. Adicionalmente de modernizar las estructuras arquitectónicas y conservar el patrimonio cultural urbano; proporcionar actividades deportivas, comerciales, de servicios y habitacionales de tiempo completo, con la capacidad necesaria para proporcionar el mejor servicio a la ciudadanía.

(...) Por lo que se solicita para el predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, modificar la zonificación actual, para permitir los usos del suelo de: Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda en una superficie de terreno de 13,239.45 m², un área desplante de 6,880.94 m² (51.97%), proporcionando un área libre de 6,358.51 m² (48.03%), con una superficie total de construcción S.N.B. de 78,479.46 m²."

No obstante, tales argumentos no resultan suficientes para acreditar la procedencia de la modificación pretendida, toda vez que la existencia de determinados usos en el entorno inmediato no constituye por sí misma una justificación jurídica para modificar la zonificación específica asignada al predio, ni demuestra que la intensidad constructiva propuesta sea compatible con las condiciones urbanas que justificaron la expedición del Programa Parcial.

3. COMPARACIÓN ENTRE LA ZONIFICACIÓN VIGENTE Y EL PROYECTO PRETENDIDO

En la propuesta se solicita que adicional al uso de suelo de Centro Deportivo permitido dentro de la zonificación Equipamiento (E) actualmente aplicable al predio de análisis, se permitan o se incluyan también los usos de suelo de vivienda, comercio y oficinas.



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 05 de octubre de 2026
PAOT-05-300/100-0193-2026

Conforme a la memoria descriptiva se tiene que el proyecto se desplantará en un terreno con una superficie de 13,239.45 m² con un área de construcción sobre nivel de banquetta de **78,479.46 m²** **divididos en 14 niveles**, de los cuales **10 serán destinados a vivienda, 2 a comercio, 1 nivel compartirá el uso de comercio con oficinas y 1 nivel para centro deportivo**. Al respecto, se tiene lo siguiente:

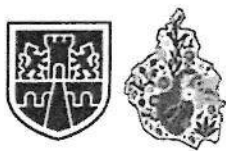
- Al predio de interés le aplica la zonificación **E/9m/25** (Equipamiento, 9m de altura máxima, 25% de área libre) (Donde el uso de suelo para comercio, vivienda y oficinas se encuentra prohibido. El uso de suelo para centros deportivos se encuentra permitido), de acuerdo con la Tabla 22. "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo vigente.
- Respecto a los niveles permitidos el Programa Hipódromo señala que al predio de interés se le permiten como máximo 9 metros de altura. Adicionalmente, la Norma de Ordenación Particular Altura Máxima y Porcentaje de Área Libre Permitida en la Zonificación (E) Equipamiento refiere lo siguiente "(...) La altura máxima permitida para los predios señalados con zonificación (E) Equipamiento, será la altura indicada para los predios colindantes y que tengan frente a la misma vialidad del predio que se trate. (...)". Sin embargo, al no contar con inmuebles colindantes al tratarse de un predio de tipo manzanero, el proyecto a desarrollarse en el predio de interés deberá respetar los 9 metros de altura.
- La iniciativa en comento no propone una nueva zonificación, sino que únicamente señala que se pretende construir un inmueble de 14 niveles de altura, lo que se traduce en 11 niveles adicionales y tener como permitidos los usos de usos de vivienda, comercio y oficinas.

4. Proyecto:

Superficie de terreno:	13,239.45 m ²	
Superficie de desplante:	6,880.94 m ²	51.97 %
Área libre:	6,358.51 m ²	48.03 %
Altura en niveles:	14	
Cajones de estacionamiento:	1,418	
Número de viviendas:	260	
Superficie construcción bajo nivel de banquetta:		55,013.94 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta:		78,479.46 m ²
Superficie total de construcción:		133,493.40 m ²

FUENTE: MEMORIA DESCRIPTIVA Sindicalismo No 3, Col. Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad de México. PÁGINA 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 05 de octubre de 2026
PAOT-05-300/100-0193-2026

Esta circunstancia evidencia que no se trata de una modificación menor de uso, sino de una alteración sustancial de la intensidad, altura, densidad y aprovechamiento del predio.

4. IMPACTOS GENERADOS POR EL PROYECTO PROPUESTO

Por otra parte, para efectos del análisis de los **impactos generados por la propuesta de proyecto**, que incluye los usos de suelo de centro comercial, centro deportivo, oficinas y vivienda, se realizó un comparativo de los **impactos generados respecto al consumo de agua potable y generación de residuos sólidos urbanos** para lo cual se consideró lo siguiente:

Centro comercial:

- Conforme a la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico se tiene que para el uso de suelo de centro comercial se tiene contemplado destinar una superficie de 18,474.99 m² para 400 usuarios por día.
- Con el número de usuarios se calcula la generación de residuos sólidos = (No. Hab. x 1.071 kg/día/ hab (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. Hab. x 150lt /día/hab (SACMEX, 2022)
- **Por lo que para el uso de centro comercial se generarían diariamente 428.4 kg de residuos sólidos y se consumirían 60,000.00 litros de agua.**

Centro deportivo:

- Conforme a la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico se tiene que para el uso de suelo de centro deportivo se tiene contemplado destinar una superficie de 6,880.94 m² para 272 usuarios por día.
- Con el número de usuarios se calcula la generación de residuos sólidos = (No. Hab. x 1.071 kg/día/ hab (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. Hab. x 150lt /asistente/día (Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas, última reforma 06 de octubre de 2004).
- **Por lo que para el uso de centro deportivo se generarían diariamente 291.31 kg de residuos sólidos y se consumirían 40,800.00 litros de agua.**

Oficinas:

- Conforme a la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico se tiene que para el uso de suelo de oficinas se tiene contemplado destinar una superficie de 2,167.83 m² para 286 empleados por día.



**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 05 de octubre de 2026
PAOT-05-300/100-0193-2026

- Con el número de usuarios se calcula la generación de residuos sólidos = (No. Hab. x 1.071 kg/día/ hab (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. Hab. x 50lt /día/empleador (Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas, última reforma 06 de octubre de 2004)
- Por lo que para el uso de oficinas se generarían diariamente 306.30 kg de residuos sólidos y se consumirían 14,300.00 litros de agua.

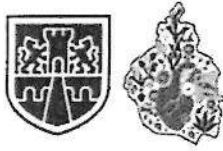
Habitacional:

- Conforme a la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico se tiene que para el uso de suelo Habitacional se tiene contemplado destinar una superficie de 50,955.70 m² para 1,312 habitantes por día.
- Con el número de habitantes se calcula la generación de residuos sólidos = (No. Hab. x 1.071 kg/día/ hab (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. Hab. x 150lt /día/hab (SACMEX, 2022)
- Por lo que para el uso de centro comercial se generarían diariamente 1,405.15 kg de residuos sólidos y se consumirían 196,800.00 litros de agua.

Uso de suelo	Aforo total por día	Residuos (kg por día)	Consumo de agua (litros por día)
Centro comercial	400 usuarios	428.4	60,000.00
Centro deportivo	272 usuarios	291.31	40,800.00
Oficinas	286 empleados	306.30	14,300.00
Habitacional	1,312 habitantes	1,405.15	196,800.00
Total	2,270 usuarios	2,431.16	311,900.00

De lo anteriormente señalado se advierte que se generará un impacto significativo en consumo de agua potable y generación de residuos sólidos con los usos pretendidos, dada la escala del proyecto, **respecto de lo que la iniciativa no propone una forma de mitigar dichos impactos.**

En materia de movilidad urbana, la aprobación del proyecto conllevaría la transición de un uso único actual hacia la generación concurrente de aforo vehicular derivado de un desarrollo de 14 niveles que integra 260 viviendas, locales comerciales, oficinas y un centro deportivo. Los seis niveles de estacionamiento proyectados resultarían insuficientes para satisfacer la demanda



**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 05 de octubre de 2026
PAOT-05-300/100-0193-2026

conjunta de dichos usos, lo que necesariamente produciría una sobrecarga vehicular en el entorno inmediato del inmueble, con las consecuentes afectaciones a la circulación, el estacionamiento irregular en vía pública y la saturación de la red vial circunvecina, sin que la iniciativa acredite medidas de mitigación idóneas.

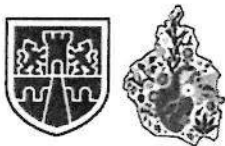
De igual forma, la inserción de una edificación de 14 niveles contraviene de manera evidente la escala y tipología visual del entorno construido, alterando de forma irreversible las visuales y la percepción espacial de las construcciones aledañas, en particular de las viviendas colindantes. Aunado a lo anterior, el valor patrimonial de la zona reviste especial relevancia urbanística, por lo que la implantación de una edificación con un volumen de tales dimensiones no solo desvirtúa el paisaje urbano consolidado, sino que pone en riesgo la integridad, la legibilidad histórica y los valores de conservación patrimonial del ámbito en el que se pretende desarrollar, sin que se demuestren criterios de integración o compatibilidad con el entorno protegido.

5. CONSIDERACIONES ADICIONALES

La iniciativa señala que el inmueble presenta deterioro y que su modernización permitiría aprovechar mejor el predio y generar actividad económica. Sin embargo, el deterioro físico no constituye por sí mismo una justificación suficiente para modificar la zonificación ni incrementar la intensidad constructiva. Tratándose de inmuebles con valor patrimonial o artístico, deben priorizarse las medidas de conservación, restauración o rehabilitación, acreditando que la intervención propuesta no afectará sus valores protegidos.

El estudio reconoce que dentro del predio existe una construcción de los años cincuenta considerada de valor artístico por el INBAL y por la autoridad local en materia de patrimonio cultural, atribuida al arquitecto Félix Candela, y que el predio se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial. Por ello, cualquier intervención requiere certeza sobre el régimen de protección aplicable y la opinión o dictamen de la autoridad competente. La sola manifestación de conservar el inmueble no acredita el cumplimiento de dichas obligaciones.

Si bien se propone conservar la construcción con valor artístico, con una superficie aproximada de 665.86 m², además de un espacio abierto de 1,534.13 m² destinado a actividades culturales, deportivas y artísticas, el propio estudio señala que posteriormente se definirían con las autoridades los lineamientos para su protección. En consecuencia, la compatibilidad del proyecto no puede tenerse por acreditada mientras no existan determinaciones técnicas que establezcan las condiciones concretas de intervención y conservación, incluyendo su relación con el entorno, escala, volumetría e imagen urbana.



**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 05 de octubre de 2026
PAOT-05-300/100-0193-2026

El proyecto contempla 13,239.45 m² de terreno, 133,493.40 m² de construcción total, 14 niveles, seis niveles de estacionamiento, 1,418 cajones y 260 viviendas, además de usos comerciales, de oficinas y deportivos. Por su magnitud, la modificación debe analizarse no sólo respecto del uso de suelo, sino también de sus efectos sobre la infraestructura y el entorno urbano. La existencia de infraestructura en la zona no demuestra por sí misma que ésta tenga capacidad suficiente para soportar la intensidad del proyecto.

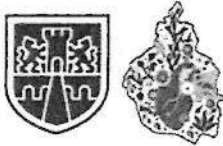
La iniciativa señala que el predio cuenta con conexión a vialidades principales y que el estacionamiento se resolverá al interior. Sin embargo, la capacidad de estacionamiento y la capacidad vial son cuestiones distintas. Los 1,418 cajones no eliminan los desplazamientos generados por residentes, trabajadores, visitantes, proveedores y vehículos de carga. Por ello, debía acreditarse técnicamente que la red vial existente puede absorber los viajes adicionales sin generar afectaciones relevantes en las vialidades circundantes.

La consolidación de la zona y la existencia de servicios no significan necesariamente que las redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica, movilidad y demás servicios tengan capacidad disponible para atender la nueva demanda. Considerando las 260 viviendas y la superficie proyectada, resulta necesario acreditar mediante información técnica verificable la capacidad actual y proyectada de la infraestructura urbana requerida.

El estudio reconoce que la Colonia Hipódromo se encuentra en una zona sensible a los sismos, con arcillas compresibles y alto contenido de agua, además de antecedentes de afectaciones por eventos sísmicos. Ante un proyecto de 14 niveles y más de 133 mil m² de construcción, la evaluación de riesgos debe ser específica para el predio y demostrar su viabilidad geotécnica, sísmica y urbana. La identificación de riesgos no puede utilizarse como justificación para incrementar la intensidad constructiva; por el contrario, constituye un factor que debe ser considerado como condicionante de la planeación.

Desde 2023 se han presentado diversas solicitudes para modificar el uso de suelo del inmueble, respecto de las cuales existen resoluciones desfavorables de 2023, 2024 y 2025. La reiteración de una solicitud con el mismo objeto, sin aportar elementos jurídicos o técnicos nuevos, no debe utilizarse para obtener indefinidamente un resultado distinto. Cualquier nueva pretensión debe sustentarse en elementos nuevos, objetivos y verificables, en observancia de los principios de legalidad, certeza, seguridad jurídica, eficacia y economía administrativa.

Del análisis de la iniciativa se advierte que la modificación pretendida se sustenta principalmente en la dinámica económica de la zona, la consolidación urbana, la existencia de diversos usos en



**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 05 de octubre de 2026
PAOT-05-300/100-0193-2026

predios circundantes, la generación de empleos y la conservación del inmueble con valor artístico. Sin embargo, estos elementos no acreditan por sí mismos la compatibilidad de la propuesta con las condiciones específicas de planeación urbana, infraestructura, movilidad, riesgo y patrimonio cultural. La propuesta implica sustituir la zonificación E/9m/25 por un desarrollo de 14 niveles, 260 viviendas, comercio, oficinas, centro deportivo y seis niveles de estacionamiento, con una superficie total construida de 133,493.40 m². En este contexto, la conservación manifestada no resulta suficiente para acreditar la compatibilidad del proyecto, particularmente mientras no se demuestre que la intervención propuesta ha sido evaluada y, en su caso, autorizada por las autoridades competentes en materia de patrimonio cultural.

En consecuencia, la iniciativa no acredita de manera suficiente los elementos técnicos y jurídicos necesarios para demostrar la viabilidad de la modificación de uso de suelo, especialmente respecto de patrimonio cultural, intensidad constructiva, capacidad vial, infraestructura urbana y condiciones de riesgo.

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, 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

SAPR/JARC/JISR/MEF

