



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA

08 JUL 2024

Recibió: *Diana A.*

Hora: *13:17*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 02 de julio de 2024  
PAOT-05-300/100-094-2024

**DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN**  
**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/CDIU/190/2024**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada "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, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como objeto:

*Modificar el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc" (...) 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).*

*(...) 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 (...)*

*(...)*

*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 m<sup>2</sup>, un área desplante de 6,880.94 m<sup>2</sup> (51.97%), proporcionando un área libre de 6,358.51 m<sup>2</sup> (48.03%), con una superficie total de construcción S.N.B. de 78,479.46 m<sup>2</sup>.***

*(...)*

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

CIUDAD **INNOVADORA**  
Y DE **DERECHOS**

GOBIERNO CON  
**ACENTO SOCIAL**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA

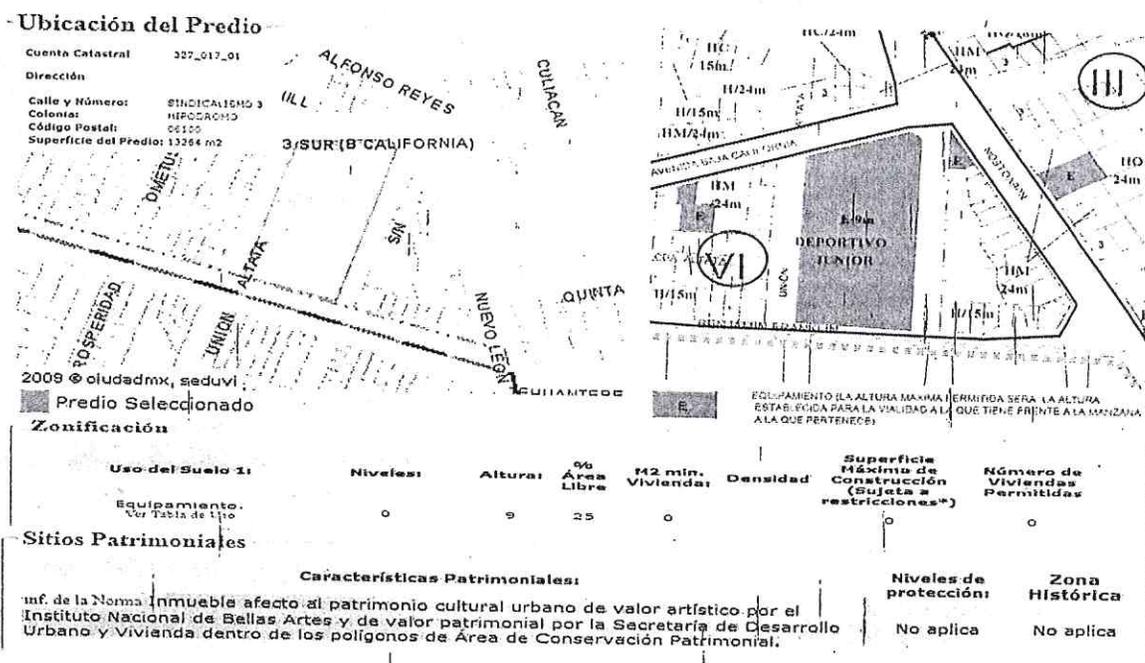


2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO

Ciudad de México, a 02 de julio de 2024

PAOT-05-300/100-094-2024

- Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc se constató que al inmueble ubicado en calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le es aplicable la zonificación E/9m/25 (Equipamiento, 9m de altura máxima, 25% de área libre), con cuenta catastral 327\_017\_01 y una superficie de 13264 m<sup>2</sup> siendo además un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el INBAL y de valor patrimonial por la SEDUVI dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.



- Que la iniciativa objeto de análisis solicita que adicional al uso de suelo de Centro Deportivo permitido actualmente dentro de la zonificación de Equipamiento (E), se permitan o se incluyan también los usos de suelo de vivienda, comercio y oficinas. Por lo que de la revisión de la memoria descriptiva se tiene que el proyecto se desplantará en un terreno con una superficie de 13,239.45 m<sup>2</sup> con un área de construcción sobre nivel de banquetta de 78,479.46 m<sup>2</sup> 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.

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

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON  
ACENTO SOCIAL



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 02 de julio de 2024

PAOT-05-300/100-094-2024

Al respecto, se tiene lo siguiente:

- 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 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 la adición de los usos de vivienda, comercio y oficinas.
  - En el texto de la iniciativa se refiere que se pretenden modernizar las instalaciones del inmueble preexistente, para de esta manera permitir la incorporación de una actividad comercial, de servicios y habitacional, sin embargo el inmueble preexistente desplantado en el predio de interés es considerado afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, conforme a la consulta al Micrositio de patrimonio cultural de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, por lo que el proyecto deberá de contar con el visto bueno de dichas autoridades.
  - El predio de interés está dentro de un Área de Conservación Patrimonial, que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc establece lo siguiente: "(...) 4. *No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano (...)*".
4. Para efectos del análisis de los impactos generados por el proyecto propuesto, el cual 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 m<sup>2</sup> para 400 usuarios por día.

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

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON  
ACENTO SOCIAL



Ciudad de México, a 02 de julio de 2024

PAOT-05-300/100-094-2024

- 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.
- 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.**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 02 de julio de 2024  
PAOT-05-300/100-094-2024

Uso de suelo	Aforo total x día	Residuos kg x día	Consumo de agua lt x día
Centro comercial	400 usuarios	428.4 kg	60,000.00 litros
Centro deportivo	272 usuarios	291.31 kg	40,800.00 litros
Oficinas	286 empleados	306.30 kg	14,300.00 litros
Habitacional	1,312 habitantes	1,405.15 kg	196,800.00 litros
Total	2,270 usuarios	2431.16 kg	311,900.00 litros

De lo anteriormente señalado se advierte que la iniciativa de análisis contempla un proyecto que, aumenta significativamente los números de niveles permitidos impactando las densidades y superficies de construcción; así como el aumento considerable en el consumo de agua e incremento de residuos sólidos sin que del análisis de la iniciativa se observe una propuesta que mitigue tales impactos.

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, en términos de 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 los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/MCB

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

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON  
ACENTO SOCIAL

