



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

**Acuse**

Recibi Oficio  
DIANA DOVAL  
09/07/2020  
17:03 hrs.

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



**2020**  
LEONA VICARIO

Ciudad de México, a 9 de julio de 2020.  
PAOT-05-300/100- 567-2020

**DIP. ISABELA ROSALES HERRERA  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
PRESENTE**

Me refiero al oficio MDSRSA/CSP/0012/2020, recibido en esta Procuraduría el dieciocho de junio del presente año, a través del cual, solicita la opinión respecto a la "Iniciativa Ciudadana con proyecto de decreto, por el cual se modifica el "programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Miguel Hidalgo, publicado el 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Fe de erratas al decreto que contiene el programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre de 2008 y reimpresión el 1 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, con respecto al predio ubicado en Cerrada de la Paz 15, colonia Escandón Primera Sección C.P. 11800, Alcaldía Miguel Hidalgo para permitir el uso de suelo de "Servicios de Hospedaje Hoteles" dentro de la zonificación E/2/60 y 1,084.48 M<sup>2</sup> de superficie total de predio antes mencionado.

Al respecto y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones y observaciones.

1. La Iniciativa tiene un objetivo diferente al señalado por el oficio citado anteriormente, siendo el correcto:

Reformar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado el 20 de abril de 2012 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, respetando las condicionantes normativas del mismos (sic) y haciendo uso del derecho que otorga la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal a los ciudadanos para proponer y modificar el uso del suelo del predio ubicado en **Cerrada La Paz, No. 15, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11800 Ciudad de México**, para la edificación de un inmueble con enfoque sustentable [...]

El Programa Parcial [...] asigna al predio ubicado en **Cerrada La Paz, No. 15, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo** una zonificación de **E/2/70** (Equipamiento, 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre) restringiendo con ello, la oferta del uso habitacional, comercial, de servicio y oficina, así como la densidad constructiva de más de dos niveles dentro de la zona [...]

Por lo que se propone para el predio ubicado en **Cerrada La Paz, No. 15, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo** una zonificación **HM/7/30/A** (Habitacional

Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS





De la información consultada se desprende que el predio materia del presente estudio, cuenta con una zonificación E/2/60 (Equipamiento, 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre). Además, el inmueble se encuentra afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación, aunado a lo anterior el predio se ubica dentro del polígono del PDU "Zona Patrimonial de Tacubaya", siendo aplicable la Norma 4 en Áreas de Conservación Patrimonial.

En ese tenor, dentro de los anexos proporcionados con la Iniciativa ciudadana, y lo que informa el SIG-SEDUVI, se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de Folio 54903-151GAMI18, el cual señala lo siguiente:

**Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018		FOLIO N° 54903-151GAMI18		
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)				
CDA. DE LA PAZ		15		
Calle	N° DE	Nº Interior / Local	Manzana	Lote
ESCANDON			11800	
Colonia	Poblado		Cuenta Propia	
MIGUEL HIDALGO				
Delegación				
<b>ZONIFICACIÓN.</b> Certifica que mediante DECRETO que contiene al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "ZONA PATRIMONIAL DE TACUBAYA" vigente, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 1335 y 1335 Anexo 1 el día 20 de abril de 2012, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la Zonificación: E/2/60**				
-----] EQUIPAMIENTO [----- -----] 2 niveles máximos de construcción y 70 % mínimo de área libre [-----				
-----] DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 1,084.48 m² [-----				
-----] PARA LA ZONIFICACIÓN E/2/70** [-----				
-----] 70% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 759.136 m² Y 30% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 325.344 m² [-----				
-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 650.638 m² [-----				

Es importante referir, que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.<sup>1</sup>

3. Se realizó un estudio de los requisitos legales que establece el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y de los que tiene injerencia esta Entidad, concluyendo lo siguiente:

<sup>1</sup> Artículo 92, segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.  
Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 11000



I. Denominación del decreto propuesto	CUMPLE
II. Objetivo del decreto propuesto	CUMPLE
III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone	NO CUMPLE
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos	CUMPLE
V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo	NO CUMPLE
VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable	NO CUMPLE
VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto	CUMPLE
VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción	CUMPLE
IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;	CUMPLE

De los requisitos anteriores, se destacan los siguientes argumentos contenidos en la iniciativa:

Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone:

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo asigna al predio ubicado en **Cerrada La Paz, No. 15, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo** una zonificación de **E/2/70** (Equipamiento, 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre) restringiendo con ello, la oferta del uso habitacional, comercial, de servicio y oficina, así como la densidad constructiva de más de dos niveles dentro de la zona [...]  
[...]



Posibilitando dentro de 3,842.60 m<sup>2</sup> de construcción total una arquitectura conscientes del estado de conservación patrimonial, responder a necesidades actuales de la ciudad central mejorando la oferta de servicios alimenticios, de alojamiento temporal de tipo turístico, así como de comercio especializado para la compra y venta de arte y espacios abiertos a través del concepto de: restaurantes, cafeterías, galería y espacio abierto, este complejo busca reintegrar las viviendas y oficinas dentro de un mismo espacio donde puedan converger la interdisciplinariedad y el intercambio de usos, no obstante se plantea como un eje de funcionalidad, la sostenibilidad al proponer azoteas verdes, una granja de agua y una granja solar para disminuir el impacto que Recinto Escandón pueda generar en los servicios urbanos así también incentiva a los próximos desarrollo (sic) en la zona a optar por fuentes de energía renovables.

[...]

Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo:

La propuesta de modificación surge en atención a la demanda actual en materia habitacional, comercial, de espacios abiertos, servicios y servicio de alojamiento temporal, este último ofertadas por el uso habitacional, propia de los 7 años transcurridos desde la publicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial Tacubaya" en abril de 2012.  
[...]

Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable:

[...] se propone la reforma al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo atendiendo a la necesidad de aumentar la población residente construyendo viviendas que puedan integrarse en un futuro al Programa de Regeneración Urbana y Vivienda Sustentable. En relación con datos de la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México, haciendo uso del Censo de Población y Vivienda elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el año 2010, la población de la Zona Patrimonial de Tacubaya es de 16,009 personas que radican dentro de 6097 viviendas [...]

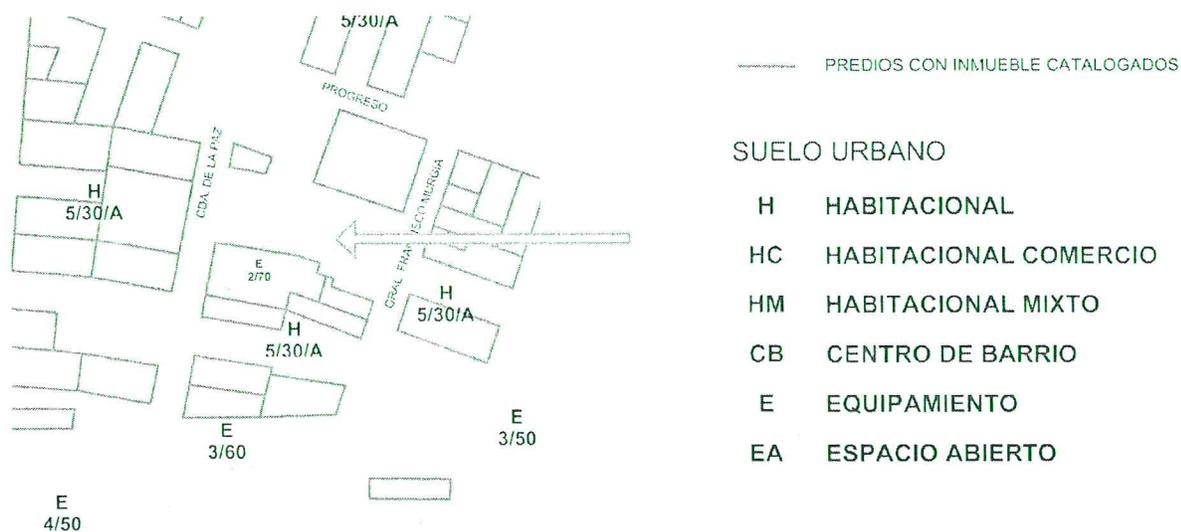
[...] La propuesta de reforma propone un aumento en la oferta de comercio y servicio con enfoque cultural en la colonia Escandón I sección buscando empatizar con la función económica de la estrategia de desarrollo propuesta por el PPDUZPT, [...]



De lo transcrito con anterioridad y del contenido de los demás requisitos señalados, no se justifica la necesidad de incrementar la altura del inmueble en más del triple (pasando de 2 a 7 niveles), ni de disminuir el área libre prácticamente a la mitad (pasando de 70% a 30%), aunado a que derivado de una consulta realizada con la herramienta Google Maps, se advierte que al interior de la colonia no hay inmuebles de más de 5 niveles de altura, en congruencia con la zonificación aplicable en la zona: H/5/30/A (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

4. La iniciativa objeto de estudio, además de no cubrir en su totalidad los requisitos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se destacan los siguientes aspectos:

En materia de desarrollo urbano, el inmueble plantea una obra nueva de 7 niveles de altura, sin considerar que se encuentra **catalogado como de valor patrimonial**, además por la ubicación y la altura propuesta se vería afectación a los inmuebles colindantes. De acuerdo con el plano de divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" se desprende lo siguiente:



El inmueble materia de la iniciativa ciudadana se encuentra afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. En uno de sus costados y en la parte trasera colinda con dos predios que se encuentran catalogados. Además, se encuentra dentro de un polígono en el cual predomina el uso de suelo Habitacional y solo algunos predios con Equipamiento.



De acuerdo con el Programa Parcial, para todo el territorio le es aplicable la Norma 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, la cual señala lo siguiente:

Las Áreas de Conservación Patrimonial son las poligonales en donde aplican normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos, con el objeto de salvaguardar su entorno urbano, arquitectónico y ambiental, para proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características que corresponden a su acervo histórico y constantes culturales, en cuanto a su estructura urbana, morfología urbana, imagen urbana, espacio público y estilos arquitectónicos; estas se categorizan según sus características en zonas arqueológicas, artísticas e históricas, que son las que cuentan con declaratoria federal de zona de monumentos, así como las zonas patrimoniales reconocidas por la Secretaría; dichas poligonales se irán definiendo según el procedimiento indicado en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Es prioritario considerar la importancia de la conservación de estos inmuebles, en función del carácter e identidad que debe guardar todo ámbito urbano para preservar los valores históricos y arquitectónicos, además se busca también que los inmuebles colindantes a los patrimoniales sigan la misma fisionomía creando una imagen urbana favorable para la zona.

Por otro lado, en la Tabla 22. *Criterios de intervención por predios/inmuebles dentro de Área de Conservación Patrimonial (No Afectos al Patrimonio Cultural Urbano)* se establece:

Uso del Suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los proyectos arquitectónicos con usos de suelo permitidos, deberán contemplar obras y adecuaciones que no alteren las características tipológicas (arquitectónicas y constructivas) del inmueble de valor.</li> <li>• No se autorizan cambios de uso de suelo de inmuebles de valor cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones y/o de su contexto urbano y patrimonial inmediato (Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.4).</li> </ul>
---------------	---

La Norma 4. **En áreas de Conservación Patrimonial**, en su numeral 4.4 establece:

4.4. 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.

Al respecto, resulta importante mencionar que el inmueble actual es de dos niveles, y que en la zona donde se ubica la gran mayoría de los inmuebles son de 2 o 3 niveles de altura; por lo que, si bien se pretende conservar la primera crujía del inmueble objeto de estudio, también se pretende que el nuevo inmueble tenga 7 niveles, lo que modificaría la forma del entorno patrimonial urbano.

Respecto al uso de suelo, conviene destacar que el PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya” establece lo siguiente:

“(…) **Habitacional (H)**. Reconoce el uso predominantemente habitacional localizado al interior de las colonias San Miguel Chapultepec y Escandón Primera Sección, constituida por vivienda



*unifamiliar y plurifamiliar, permitiendo el establecimiento de comercio y servicios básicos a escala vecinal de hasta 50 m<sup>2</sup> en planta baja. (...)*

*(...) **Habitacional Mixto (HM)**. Permite la mezcla del uso habitacional con comercio, oficinas y servicios, asignándose principalmente a los predios frente a los corredores urbanos: Gobernador Agustín Vicente Eguía, Eje 4 Sur "Benjamín Franklin", Avenidas Jalisco, Parque Lira, Revolución, Patriotismo y Héroes de Churubusco – Viaducto Miguel Alemán; con el fin de generar cinturones que ayuden a contener usos de alto impacto urbano y fomentar la preservación de las zonas habitacionales (...)*".

Es decir, el referido PPDU fomenta la preservación de zonas habitacionales, como es el caso de la colonia Escandón I Sección, localizando los usos mixtos en corredores urbanos, a fin de contener los usos de alto impacto urbano.

En este orden de ideas, cabe mencionar que el predio de mérito se ubica a menos de 1 km de 3 de los corredores urbanos donde el PPDU asigna la zonificación Habitacional Mixto; por lo que, en todo caso, los usos de vivienda, restaurante, cafetería y hotel pretendidos en la Iniciativa, podrían ejercerse en alguno de los predios con frente a estos corredores urbanos. En este orden de ideas, los usos y servicios pretendidos se ofertan a menos de 1 km de distancia del predio ubicado en Cerrada de La Paz 15 con lo que la demanda de estos, puede ser cubierta a menos de 10 cuadras de lo que resulta innecesario el cambio de uso de suelo solicitado.

Aunado a todo lo anterior, como la misma iniciativa lo refiere, el Programa Parcial en su numeral 7.2 establece:

#### **Cambio de uso del suelo**

Los cambios de uso del suelo no podrán realizarse en tanto no se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe un nuevo PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya, por lo cual no podrán tramitarse ni aprobarse modificaciones al presente Programa en términos de los artículos 39, 40 y 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ni los cambios de uso del suelo por artículo 42 del ordenamiento en cita.

Así pues considerando que la iniciativa que se opina pretende cambiar la zonificación de E/2/70 a HM/7/30/A, de lo que se deriva que la solicitud es para cambiar el uso a habitacional mixto que contempla uso habitacional, comercial, oficinas, servicios (incluyendo hotel), incrementar niveles en un 350%, disminuir el 40% del área libre y dejar la máxima densidad que permite una vivienda cada 33 metros y que todo ello significa un cambio significativo en potencial de desarrollo y usos, que implicaría un impacto significativo en la zona y que el inmueble cuenta con protección de carácter patrimonial, esta Procuraduría considera improcedente el cambio de zonificación pretendido por el promovente.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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



**2020**  
LEONA VICARIO  
PROCURADORA AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

En razón de todo lo anterior, 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 en la iniciativa son insuficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA**

**MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL**

