



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-048-2024

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/II/CDIU/080/2024** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO EN LA ALCALDÍA CUAUHTEMOC PUBLICADO EL DÍA SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE EN LA GACETA OFICIAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO.**

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 para la zona "HIPODROMO", así como el plano de divulgación E-3 "ZONIFICACION Y NORMAS DE ORDENACIÓN", del mismo ordenamiento, para permitir el cambio de uso de suelo de Habitacional con 15m de altura, a uno Habitacional con 6 niveles totales con comercio en planta baja contando con un área libre del 20% respetando la exigida actualmente de acuerdo al Programa parcial de desarrollo urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc y sus zonas, en el predio ubicado OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO, mismo que cuenta con una superficie de terreno de 136 m2 y una superficie de construcción de 408 M2, [...].<sup>1</sup>*

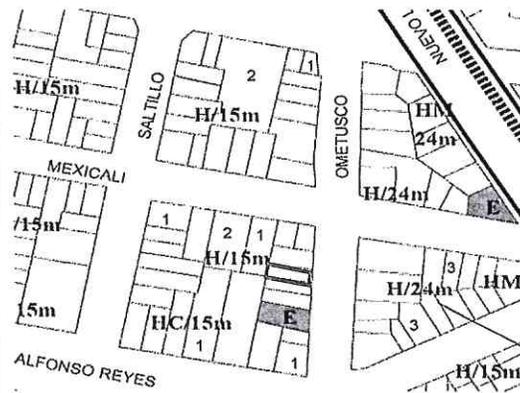
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Demarcación Territorial Cuauhtémoc, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la **cuenta catastral 027\_127\_26** y le es aplicable la zonificación **H/0/15H/20% (Habitacional 0 Niveles con 15 metros de altura y 20% mínimo de Área Libre)**, además, se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

<sup>1</sup> *Iniciativa ciudadana de reforma al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Demarcación Territorial Cuauhtémoc para el predio ubicado en Ometusco No. 37 Col. Hipódromo Condesa Alcaldía. Cuauhtémoc C.P. 06140 Ciudad de México. Pág. 7.*



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-048-2024

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	027_127_26		
Dirección			
Calle y Número	OMETUSCO 37		
Colonia	HIPÓDROMO		
Código Postal	06100		
Superficie del Predio	140 m <sup>2</sup>	<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
<p>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.</p>			



Uso del Suelo	Niveles	Alturas	% Área Libre	M2 min. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional, Uso Calle de Circ.	0	15	20	90		0	0

**Normas por Ordenación**

**Actuación**

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Predio Seleccionado: Ometusco No. 37 Col. Hipódromo Condesa Alcaldía. Cuauhtémoc C.P. 06140 Ciudad de México

3. Del análisis de la iniciativa y de acuerdo con la revisión de la carpeta electrónica de la propuesta, únicamente se da cuenta de la existencia de un archivo, que corresponde al texto de la propuesta que se analiza, sin contener planos, memoria descriptiva o demás anexos, por lo que la iniciativa por sí sola no da oportunidad a realizar un análisis integral de la viabilidad de la modificación que en el caso particular atañe al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre de año 2000, siendo esta deficiencia de información un requisito medular que exige el artículo 35 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a efecto de que exista la posibilidad de analizar de manera exhaustiva la viabilidad de la propuesta, lo cual se relaciona con el hecho de que no se plantea un proyecto con el cual se pretenda ejercer el uso de suelo solicitado.

A mayor abundamiento, el mismo artículo 35 de la referida Ley, en sus fracciones V y IX inciso a), establece como requisitos mínimos de que se establezca el Programa o Programas que se proponen modificar y el texto específico, mismo que debe redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro y en general, de conformidad con las reglas de la técnica



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-048-2024

legislativa, situación que en el caso particular no acontece tal como se puede observar a continuación:

**"(...) UNICO.- DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC" ASÍ COMO EL PLANO E-3 "ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN" DEL MISMO ORDENAMIENTO PUBLICADO EL SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTÉMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO CON EL FIN DE CAMBIAR LA ZONIFICACIÓN ACTUAL CON USO DE SUELO DE HABITACIONAL 6 NIVELES MAXIMOS DE CONTRUCCIÓN Y 30% MINIMO DE AREA LIBRE, (H/6/30/150\*\*) A LA NECESARIA Y QUE A LA PRESPECTIVA DE LOS INVOLUCRADOS LE ATAÑE, POR UNA HABITACIONAL CON OFICINAS EN TODOS SUS NIVELES Y 9 NIVELES TOTALES CON COMERCIO EN PLANTA BAJA CONTANDO CON UN ÁREA LIBRE DEL 30%. (...)"<sup>2</sup>**

Énfasis añadido.

De tales consideraciones, se da cuenta que no es viable incluir el texto normativo propuesto toda vez que no define qué Programa se pretende modificar, si es el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo o el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, aunado a que la inclusión del texto, denota una falta de técnica legislativa, por lo que, además de no contener información relativa al proyecto para que esta Procuraduría pueda emitir una opinión objetiva, en cuanto a los impactos que se generarían en caso de otorgarse el cambio de uso de suelo solicitado, la inclusión del texto tal como se describe, únicamente generaría una falta de certeza jurídica en cuanto al aprovechamiento solicitado.

Derivado de lo anterior, resulta necesario señalar que como consecuencia jurídica a los requisitos antes planteados, el artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual concretamente establece los requisitos o reglas mínimas (de procedencia) que deben contener las propuestas de modificación de uso de suelo que se sometan a consideración del Congreso de la Ciudad de México, **los cuales atienden a que las propuestas cuenten con la información suficiente para analizar la viabilidad de las solicitudes, lo cual no puede llevarse a cabo en el asunto que nos ocupa por no contar con los elementos para ello**, por lo que resulta necesario citar el contenido del artículo, el cual a la letra señala lo siguiente:

**"(...) Artículo 42 Ter. En el procedimiento al que se refiere el artículo 42 de esta Ley, se observarán también las siguientes reglas:**

**I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el desechamiento de plano de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:**

<sup>2</sup>Ibidem Pág. 68



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-048-2024

(...)

**d) Que no hayan sido presentadas con un ejemplar en archivo electrónico manipulable;**

(...)

**i) Que su texto normativo no sea congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, o con el contexto normativo, los objetivos o 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. La falta de congruencia con el contexto normativo, deberá deducirse de confrontar la iniciativa de decreto presentada, con las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción vigentes;**

(...)"

**Énfasis añadido.**

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/JARCA/BE/JACD