



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.



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/0833/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada *INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN HOY ALCALDÍA CUAUHTÉMOC PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN HABITACIONAL DEL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 99, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE ESTA CIUDAD, A HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS.*

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

“El proyecto que se pretende desarrollar es un hotel (alojamiento), el cual no está permitido en la zonificación actual (habitacional) del predio, sin embargo, por las características de la zona, el alojamiento temporal de personas si ha sido ejercido por los propietarios de viviendas unifamiliares y plurifamiliares maneándolos como hostel o como “airbnb”.

(...) es obtener el cambio de uso de suelo acorde a la realidad actual de este sector (habitacional con comercio y servicios), permitiendo insertar este proyecto de forma más competitiva con las actividades urbanas actuales.” (sic) ¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la **cuenta catastral 027_157_18, tiene una superficie de 564 m² y le es aplicable la zonificación Habitacional, 15 metros máximo de altura, 22.5% mínimo de área libre, 90 m² mínimos por vivienda, siendo además un inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.**

¹ *Iniciativa con proyecto de decreto, por la que se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, respecto al Predio Ubicado en Av. México No. 99, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. pág. 11.*



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-164-2023

Ubicación del Predio

Cuenta Catastral: 927_157_18
Dirección: AV. TERCERO DE MARZO 33, HABITACIONES, D.F. 06500
Código Postal: 06500
Superficie del Predio: 551 m²

2009 Ciudad de México, 20-07-11
Predio Seleccionado

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	Área Libre:	M ² mtr. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas:
Habitacional, Ver Tabla de Usos	0	15	22.5	50		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 merecen tutela en su conservación y consolidación.

Sitios Patrimoniales: Características Patrimoniales: No aplica. Niveles de protección: No aplica. Zona Histórica: No aplica.

3. Del análisis de la iniciativa se desprende que la misma busca obtener el **cambio de uso de suelo Habitacional a Habitacional con Comercio y Servicios**, para así destinar el inmueble como hotel, y que actualmente dicho uso se encuentra prohibido.²

TABLA DE USOS DEL SUELO
SUELO URBANO

SIMBOLOGÍA
[] USO PERMITIDO [] USO PROHIBIDO

NOTAS:

- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.
- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.
- Alojamiento y desayuno se refiere a la modalidad internacionalmente conocida como bed and breakfast (B&B), consistente en brindar habitación temporal con servicio de desayuno a precios sensiblemente menores a los de un hotel.

* Uso permitido únicamente en inmuebles catalogados con Valor Relevante Sin Alterar, Valor Relevante Alterado y Valor Anulable.
** Uso permitido únicamente en lotes mayores a 1,000m²

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

SERVICIOS	ALCANTARILLADO	HOTELERÍA, MOTELERÍA	ALMACÉN, ALMACÉN Y DESAYUNO
H	HC	HO	HM
HCS	E	EA	

HABITACIONAL
 HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
 HABITACIONAL CON OFICINAS
 HABITACIONAL MIXTO
 HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS
 EQUIPAMIENTO
 ESPACIOS ABIERTOS (PARKS & PLAZAS), JARDINES PÚBLICOS



Sin embargo, es importante señalar que de la revisión de los documentos anexos a la propuesta no se da cuenta de la existencia de planos (editables), memoria descriptiva o algún elemento por medio del cual se pueda establecer una comparativa del impacto que pudiera ocasionar la aprobación de la misma, esto es, no se señalan número de habitaciones que

² Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc.

Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-164-2023

el proyecto pretende, número de aforo estimado, lo cual impide contar con indicadores con los cuales se puede calcular el impacto del proyecto en cuanto a los residuos que se generarían, así como el consumo de agua por día, lo que acarrea como consecuencia una falta de información para determinar la viabilidad de la misma.

4. De la búsqueda en el Sistema de Atención de Denuncias e Investigaciones de Oficios (SASD) de esta Procuraduría, se identificó la existencia de un procedimiento de investigación bajo el número de expediente PAOT-2023-339-SOT-87 por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (remodelación, ampliación y protección a colindancias) por los trabajos de obra que se realizaban en el predio ubicado en Avenida México número 99 colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, dicho procedimiento fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 29 de junio de 2023, en la cual se determinó lo siguiente:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2023-339-SOT-87

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida México número 99, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/15/22.5 (Habitacional, 15 metros máximos de construcción, 22.5% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo perteneciente al Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se constató un inmueble de 24.25 m de altura (7 niveles) en obra negra totalmente cubierto con malla sombra, tapiados de madera en cada nivel, tapiques metálicos en planta baja y cinta de seguridad en su perímetro; no se observó ningún Registro de Manifestación de Obra ni datos de la misma. Al momento de las diligencias se observaron trabajadores laborando al interior; así como la ampliación de la losa para techar el área libre del último nivel.
3. La persona denunciada presentó como medios probatorios Opinión Técnica favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial para el proyecto de rehabilitación total del inmueble, con vigencia de 21 de agosto de 2018 a 21 de agosto de 2019, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que carece de validez toda vez que expiró hace cuatro años. Asimismo presentó Constancia de Registro de la Revisión por parte del Corresponsable en Seguridad Estructural del Proyecto Estructural del Proyecto Estructural de Rehabilitación de folio ISCDF-DG-CR-REM-2018/124 de fecha 22 de noviembre de 2018.
4. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico del Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble señalado se encuentra incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles de Valor Artístico; así como que no se tiene registro de antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble de mérito.
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que emitió Aviso de la realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, mismo que no es el documento idóneo para acreditar los trabajos ejecutados en el predio en comento, aunado a que la Dirección antes citada, informó que si bien se trata de un aviso, no es una autorización en base al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones.
6. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México llevó a cabo la clausura en el predio que nos ocupa, por lo que corresponde a dicha Entidad, enviar copia de la Resolución Administrativa recaída al efecto.
7. Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción (remodelación y ampliación), solicitada previamente por esta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-164-2023

Del procedimiento de investigación llevado a cabo se desprende **que actualmente el inmueble en comento, rebasa en 9.25 m la altura máxima permitida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, es decir H/15/22.5 (15 metros)**, motivo por el cual el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México impuso sellos de clausura en fecha 23 de abril de 2023.³

Lo anterior cobra relevancia, considerando que la iniciativa **únicamente señala el cambio de uso de suelo y no así la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo**, luego entonces, se colige que el texto de la propuesta que nos ocupa **no guarda congruencia con lo que actualmente acontece en el inmueble**, pues en caso de autorizarse el cambio de uso de suelo, **el incumplimiento a la altura máxima permitida en el inmueble subsistiría.**

5. Resulta necesario citar 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, 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:

l. 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: (...)

b) Que no contengan rúbrica autógrafa de su autor o autores; (...)

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

g) Que su texto normativo no incluya artículos transitorios; (...)

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

³ Resolución Administrativa de fecha 29 de junio de 2023. https://paot.org.mx/sas/d02/ficheros/acuerdos/ac_pub/8073_doc_conclusion_PAOT-2023-339-SOT-87.pdf



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-164-2023

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;

j) Que sus planos o cualquier otro documento gráfico que contenga, cuando lo contenga, sean ilegibles;

k) Tratándose de iniciativas ciudadanas, que no hayan sido presentadas con copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, o las que, habiéndose presentado con dicha certificación, el domicilio se ubique fuera del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto (...)."

De tal suerte, que la información contenida en la propuesta que se analiza resulta **insuficiente para analizar los impactos**, que en caso de aprobarse la presente propuesta ocasionarían en el área de influencia y dicha deficiencia se ve reflejada por no reunir los requisitos señalados en el dispositivo legal antes transcrito.

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, garantizando 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 iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**



MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/BE/MCB

