



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.

PAOT-05-300/100-042-2023
COMISIÓN DE DESARROLLO E
INFRAESTRUCTURA
URBANA
27 ABR 2023
Recibió: *[Firma]*
Hora: 11:30

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 CDDMX/II/CDIU/032/2023, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto a la *Iniciativa Ciudadana denominada "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "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 (ACTUALMENTE 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, CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE SINDICALISMO NO. 3, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, 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 objetivo:

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) [...]

Por lo que se solicita para el predio ubicado en 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 8,182.78 m² (61.80%), proporcionando un área libre de 5,056.67 m² (38.20%), con una superficie total de construcción S.N.B. de 81,010.40 m².



2. Al realizar la consulta en la plataforma SEDUVI CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) y el Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se desprende la siguiente información:

Información General

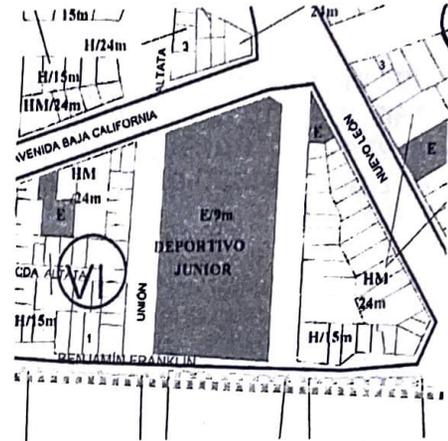
Cuenta Catastral: 327_017_01
 Dirección:
 Calle y Número: SINDICALISMO 3
 Colonia: HIPODROMO
 Código Postal: 06100
 Superficie del Predio: 13264 m²

"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.

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.



EQUIPAMIENTO (LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA SERÁ LA ALTURA ESTABLECIDA PARA LA VALIDAD A LA QUE TIENE FRENTE A LA MANZANA A LA QUE PERTENECE)

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M ² mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas:
Equipamiento	0	9	25	0	0	0	0

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica:
El inmueble afecta al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

De acuerdo con la información anterior, el inmueble se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, es decir 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. Además, está 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.

3. La iniciativa se justifica principalmente en los siguientes puntos:

"(...) El "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc", fue elaborado hace más de 21 años, dentro de los cuales los factores económicos, ambientales y sociales se han modificado por el paso del tiempo; a la fecha podemos agregar múltiples defectos en las normas señaladas en el Programa Parcial, la falta de sanción que ostentan los supuestos normativos que contiene, el limitado alcance protector

[Handwritten signature]





que aparentemente brinda, así como el aislamiento o la obsoleta articulación de las normas con los demás cuerpos normativos que rigen en la actual Ciudad de México.

(...) Existe una demanda de este tipo de servicios, es por ello que la presente (...) pretende ofertar este uso en el predio (...) 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 (...) [y] 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 (...)"¹

"(...) La colonia Hipódromo, es una de las más dinámicas en materia de servicios, se caracteriza por el uso mixto, es un referente en cuanto a las actividades de servicios, por lo que los usos del suelo de reciente creación son el reflejo de los ya establecidos, por lo que se requiere presentar a la población local y vecina nuevos espacios perfectamente equipados, sanos y dignos, aprovechando la infraestructura de la zona urbana consolidada; potenciar el mejor aprovechamiento del suelo (...)"².

"(...) De acuerdo con el Plan de Movilidad en Cuauhtémoc 2011, la Colonia Hipódromo, es una de las Colonias más emblemáticas de la capital de la Republica. Con grandes camellones, parques, innumerables lugares de esparcimiento y servicios de calidad mundial, por lo que se ha convertido en uno de los destinos preferidos del turismo nacional e internacional y zona privilegiada de residencia. Sin embargo, la Colonia Hipódromo es también una de las áreas más congestionadas por el tráfico vehicular en la Ciudad de México [no obstante] el uso solicitado de Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda; son usos que satisfacen principalmente la demanda local, es decir, de la mayoría de los residentes. Por lo tanto, los viajes generados corresponden en su mayoría a los empleados que laboran en la zona (...)"³.

4. No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la Imagen Objetivo, Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, por los siguientes razonamientos:

Si bien el Programa que se pretende modificar se publicó el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, también lo es que, con la publicación del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (PDDU – Cuauhtémoc) en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el día 29 de septiembre de 2008, éste contempló dentro del apartado IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL, sub apartado 4.5. Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que el PDDU-Hipódromo, fue ratificado en los mismos términos en que fue expedido⁴, el cual dentro de su

1 Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, págs. 3 y 4

2 Ibídem, pág. 7

3 Ibídem, pág. 38

4 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el día 29 de septiembre de 2008, pág. 90.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Imagen Objetivo busca garantizar el Desarrollo Sustentable de la Ciudad buscando consolidar las principales áreas concentradoras de actividad comercial y de servicios de la demarcación, mediante una **derrama económica que permita mejorar los inmuebles de valor patrimonial**, así como el entorno urbano, en su expresión más general ⁵, por lo que resulta impreciso el argumento de que con el simple paso del tiempo dicho instrumento es obsoleto, toda vez que aún y cuando diversos factores han cambiado con el transcurso del tiempo, lo cierto es que se contemplaron diversas medidas para su concreción y ejecución a largo plazo.

5. Ahora bien, respecto al argumento de que pretende resolver la imposibilidad en el corto plazo y la falta de flexibilidad de adaptación de los programas a las condiciones socioeconómicas, resulta necesario señalar que el PPDU-Hipódromo dentro de su apartado I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO, sub apartado 1.7 Estructura Urbana, identifica como corredor de alta intensidad la Avenida Insurgentes, del tramo comprendido en su acera poniente, entre las avenidas Yucatán y Nuevo León. En este tramo, los usos predominantes son comercio y servicios, los cuales se acomodan en edificios, la mayor parte de ellos mayores a 5 niveles. A nivel de calle se encuentran: tiendas de menudeo, bancos, restaurantes, gasolineras, conjuntos comerciales, cines. En los niveles altos: oficinas corporativas y privadas y consultorios médicos⁶, por lo que resulta factible ubicar usos como los pretendidos en la presente iniciativa, en dicha vialidad, ya que es más propensa a recibir este impacto.
6. Por su parte, la iniciativa refiere que se pretende modernizar las instalaciones del inmueble y permitir la incorporación de una actividad comercial, de servicios y habitacional; por lo que, de una consulta realizada por personal adscrito a esta Procuraduría en el Micrositio de patrimonio cultural de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como de la plataforma SEDUVI CiudadMX, se desprende que el **inmueble objeto de la presente iniciativa 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**, adicionalmente se ubica dentro del perímetro de áreas de conservación patrimonial, por lo que actualmente se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, la cual establece que cualquier obra nueva y cambio de uso de suelo estará sujeto a la aprobación del proyecto de dichas autoridades, **sin que de los anexos adjuntos a la iniciativa se advierta solicitud de opinión al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, aunado a que en ninguno de los argumentos vertidos en la iniciativa, se incluye de qué manera el proyecto propiciará la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, fachadas, sistemas constructivos y materiales del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico y valor patrimonial, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.

5 Ibidem, pág.50.

6 Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, ratificado mediante la publicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, el día 29 de septiembre de 2008, pág. 18



7. Respecto al argumento de que la Colonia Hipódromo es una de las más dinámicas en materia de servicios y que se caracteriza por el uso mixto, es importante dejar en claro que tendría que analizarse en todo caso, la situación particular de aquellos predios en los que no se ejerce el uso de suelo habitacional pues tal y como lo refiere la propia iniciativa, existen múltiples predios que ejercen un uso de suelo comercial de forma irregular, aunque es probable que muchos otros ejerzan este uso al amparo de algún documento que los acredite como permitidos, por tal vez haber estado en funcionamiento o haber sido desarrollados previo a la entrada en vigor del PPDU Colonia Hipódromo del PDDU-Cuauhtémoc, sin que ello implique necesariamente que por existir estos servicios, deba darse una transformación en las zonas aledañas.

8. Por otra parte, por cuanto hace a los impactos generados por la iniciativa para modificación del uso del suelo del predio ubicado en Calle Sindicalismo número 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, para los usos de suelo de Centro Comercial, Centro Deportivo, Oficinas y Vivienda, se pretende obtener dichos usos en cinco veces más niveles que los actualmente permitidos, tal y como se puede advertir en la siguiente tabla comparativa:

Zonificación	Número de Niveles	Superficie de desplante	Área libre	Superficie de construcción
E/9 (Equipamiento, 9 metros de altura): Zonificación vigente de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 15 de septiembre de 2000 y ratificado mediante las publicaciones de los Decreto que contienen el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 29 de septiembre de 2008 y 15 de febrero de 2018.	3 o 9 metros	9,925.59 m ²	3,309.86 m ²	29,788.76 m ²
<i>Decreto que modifica el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo urbano para la Delegación Cuauhtémoc" respecto del predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, para permitir el uso del suelo de Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda.</i>	14 niveles	8,182.78 m ²	5,056.67 m ²	81,010.40 m ²



De lo anterior se desprende que, de la superficie de terreno que es de 13,239.45 m², se plantea la ejecución de 14 niveles y 5 sótanos, en una superficie de desplante de 8,182.78 m² (61.80%) con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 81,010.40 m², proporcionando 5,056.67 m² (38.20%) de área libre, y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 52,378.30 m².⁷

9. Para efectos del análisis de los impactos se realizó un estudio de la propuesta para los usos de suelo para Centro Comercial, Centro Deportivo, Oficinas y Vivienda, obteniendo los siguientes resultados:

Para el uso de suelo de Centro Comercial:

- De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Sindicalismo número 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, para el uso de suelo de Centro Comercial, se desprende que se proyecta destinar 17,818.39 m² para uso de centro comercial con 544 usuarios.
- Con el número de usuarios se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021)⁸ y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022)⁹.
- **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral anterior, para el uso de Centro Comercial se obtuvo una generación diaria de 582.62 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 81,600 litros de agua por día.**

Para el uso de suelo de Centro Deportivo:

- De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Sindicalismo número 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, para el uso de suelo de Centro Deportivo, se desprende que se proyecta destinar 10,296.84 m² para uso de centro deportivo con 372 usuarios.
- Con el número de usuarios se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021)¹⁰ y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022)¹¹.

⁷ Memoria descriptiva de la Iniciativa Ciudadana, pág. 3

⁸ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2021.

⁹ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.

¹⁰ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2021.

¹¹ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.



- **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral anterior, para el uso de Centro Deportivo se obtuvo una generación diaria de 398.41 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 55,800 litros de agua.**

Para el uso de suelo de Oficinas:

- De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Sindicalismo número 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, para el uso de suelo de Oficinas, se desprende que se proyecta destinar 2,125.26 m² para uso de oficinas con 133 usuarios.
- Con el número de usuarios se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021)¹² y consumo de agua = No. Hab. X 50 l/día/hab (SACMEX, 2022)¹³.
- **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral anterior, para el uso de Oficinas se obtuvo una generación diaria de 142.44 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 6,650 litros de agua.**

Para el uso de suelo de Vivienda Plurifamiliar:

1. De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Sindicalismo número 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, para el uso de suelo de vivienda plurifamiliar, se desprende que se proyecta destinar 50,769.90 m² para uso de vivienda plurifamiliar con 952 usuarios.
2. Para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional plurifamiliar, se considerarán las 280 viviendas contempladas en la iniciativa¹⁴.
3. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas¹⁵.
4. Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021)¹⁶ y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).
5. **Por lo que para el uso de suelo para vivienda plurifamiliar se generarían diariamente 1,019.59 kg de residuos sólidos y se consumirían 142,800 litros de agua.**

¹² Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2021.

¹³ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.

¹⁴ Iniciativa Ciudadana, pág. 59.

¹⁵ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹⁶ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2021.



De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Centro Comercial	544 usuarios	582.62 kg	81,600 litros
Centro Deportivo	372 usuarios	398.41 kg	55,800 litros
Oficinas	133 usuarios	142.44 kg	6,650 litros
Vivienda Plurifamiliar	952 habitantes	1,019.59 kg	142,800 litros

Por lo que se advierte se generará un impacto significativo en materia de agua y residuos con los usos pretendidos dada la magnitud del proyecto y que la iniciativa no propone una forma de mitigar los mismos.

Así mismo, además del impacto generado en materia de generación de residuos y consumo de agua, es evidente que agregar una afluencia de 1,200 vehículos¹⁷ generaría un impacto vial en la zona circundante al predio donde se pretende la iniciativa que, de igual forma, la iniciativa no evalúa ni propone medidas que minimicen dicho impacto.

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**

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/ONVL/MFB

¹⁷ Estudio Técnico de la Iniciativa Ciudadana, pág. 57