

**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**ACUSE DE RECIBO**

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026

PAOT-05-300/100-064-2026

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO  
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
PRESENTE

 <b>COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA</b> III LEGISLATURA	<b>04 MAY 2026</b>
	Recibió: <i>Israel Moreno Rivera</i>
Hora: <i>15:31</i>	

Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDEIU/076/2026, 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 DEL DISTRITO FEDERAL PARA "LOMAS DE CHAPULTEPEC" VIGENTE, APROBADO POR EL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO I LEGISLATURA Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 667 TOMO I EL DÍA 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021, CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA PRADO NORTE NO. 525, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, C.P. 11000, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR LA ZONIFICACIÓN HM/5/25 PARA USO HABITACIONAL MIXTO PARA SERVICIOS DE ALIMENTOS, BEBIDAS EN GENERAL Y HOSPEDAJE, COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS MÚLTIPLES Y SERVICIOS BÁSICOS EN OFICINAS Y DESPACHOS, 25% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 6,013.93 M2", bajo las siguientes características:

*"(...) modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec actualmente vigente y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 6 de septiembre de 2021.*

*El cambio propuesto consiste en pasar de una zonificación HC/3/50/R (que corresponde a un uso habitacional con comercio en planta baja, con tres niveles de altura máxima y un 50% de superficie libre con restricción habitacional) a un uso HM/5/25, para aprovechar el uso de Servicios de alimentos, bebidas en general y hospedaje, Comercio al por menor en establecimientos múltiples y Servicios básicos en oficinas y despachos, para una construcción de hasta cinco niveles de altura, toda vez que el predio en cuestión ya cuenta con una construcción existente de cuatro niveles más azotea, el cual fue construido en la década de los años cincuenta... abrir la posibilidad de consolidar un proyecto urbano de impacto positivo para la zona, en el que se incremente la oferta de servicios, se diversifiquen las actividades económicas y se atienda la necesidad de una ciudad que evoluciona constantemente en materia de usos del espacio urbano. (...)"<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, págs. 06 y 07.







**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026

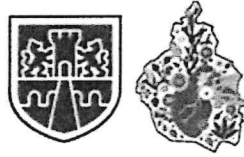
PAOT-05-300/100-064-2026

		<p><b>SUELO URBANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>H</b> HABITACIONAL</li> <li><b>HP</b> HABITACIONAL PLURIFAMILIAR</li> <li><b>HC</b> HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA</li> <li><b>HOSS</b> HABITACIONAL, OFICINAS SIN SERVICIOS</li> <li><b>HOCS</b> HABITACIONAL, OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS</li> <li><b>HM</b> HABITACIONAL MIXTO</li> <li><b>E</b> EQUIPAMIENTO</li> <li><b>AV</b> ÁREA VERDE</li> </ul>		
<p><b>USOS PERMITIDOS</b> <b>HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA (HC)</b></p>				
GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPOLOGÍA	USO ESPECÍFICO	NOTA
Habitacional		Vivienda	Vivienda	(2)
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados	Comestibles; carnicerías, pollerías, embutidos y salchichonería	
			Tiendas de abarrotes, misceláneas	
			Minisúper y tiendas de conveniencia	
		Comercio vecinal de productos básicos de uso personal y doméstico	Farmacias, boticas y droguerías, tiendas naturistas, boneterías, mercerías, juguetes, regalos, florerías, perfumerías, joyería, papelerías y fotocopias	
			Librerías y tiendas de artesanías	
			Tiendas de ropa, telas y zapaterías	
			Artículos para mascotas y alimento para animales	
		Comercio al por menor de especialidades	Vinaterías	
			Ferreserías eléctricas, equipos electrónicos, equipo de cómputo, música y discos, deportes, decoración de interiores	
		Comercio al por menor de materiales de construcción	Ferreterías, tlapalerías, material eléctrico, vidrierías	
Mueblerías				

Predio señalado: Prado Norte No. 525, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Fuente: Programa y Plano de divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec.





Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026  
**PAOT-05-300/100-064-2026**

En consecuencia, cualquier pretensión orientada a incorporar dichos usos requiere necesariamente una modificación formal a la zonificación vigente, lo que implica no solo la observancia de los requisitos previstos en la normatividad urbana aplicable, sino también la valoración de su compatibilidad con el entorno urbano, habitacional y patrimonial de la zona.

Bajo ese contexto, previo al análisis de fondo sobre la viabilidad de la iniciativa planteada, resulta pertinente atender lo dispuesto por el artículo 42 Ter, fracción I, inciso i), de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual establece, en lo conducente, 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:*

*...  
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; (...)"*

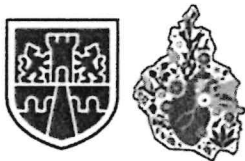
**Énfasis añadido**

- De las consideraciones expuestas y como se ha señalado en los párrafos precedentes, resulta necesario precisar, en primer término, que el inmueble de interés se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec, integrante del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Dicho instrumento constituye la norma específica de planeación urbana aplicable a esa zona, estableciendo disposiciones particulares, restrictivas y de observancia obligatoria, atendiendo a las características urbanas, habitacionales, patrimoniales y ambientales propias del sector. Tan es así que, en el apartado 7.2.5 denominado "Instrumentos de Fomento", se establece expresamente, en su último párrafo, lo siguiente:

#### *7.2.5 Instrumento de Fomento*





Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026  
**PAOT-05-300/100-064-2026**

(...)

*Cambio de Uso de Suelo*

*En el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, no aplicará el cambio de uso de suelo, (exceptuando en los casos establecidos en el apartado de las Normas de Ordenación Particulares) sino hasta que se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe un nuevo Programa Parcial*

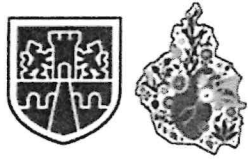
De lo anterior se advierte una evidente falta de congruencia de la iniciativa que se analiza, toda vez que el propio Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec restringe, de manera implícita, la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, relativo a las modificaciones de los programas de desarrollo urbano, tales como cambio de uso de suelo, incremento de niveles, modificación de área libre o variación en el número de viviendas, mediante iniciativas que no son sometidas a la valoración directa de los habitantes de la zona.

En ese sentido, permitir la modificación pretendida a través de dicho mecanismo resultaría contrario a la lógica normativa del propio Programa Parcial, ya que implicaría alterar las condiciones urbanísticas previamente definidas para la zona sin observar plenamente los principios de planeación territorial, participación vecinal, conservación patrimonial y equilibrio urbano que justifican la existencia de este instrumento especial de ordenación.

Luego entonces, la iniciativa en estudio no resulta armónica con el contexto normativo, ni con los objetivos, políticas y estrategias de desarrollo urbano previamente determinados para Lomas de Chapultepec, particularmente por tratarse de una zona sujeta a regulación reforzada y control específico del crecimiento urbano.

3. A mayor abundamiento, debe señalarse que la iniciativa tiene por objeto modificar el uso de suelo aplicable al predio ubicado en **Avenida Prado Norte número 525, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, el cual, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec, publicado el 06 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y vigente dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, cuenta actualmente con la zonificación **HC/3/50/R** (Habitacional con comercio en planta baja; máximo de 3 niveles de construcción; 50% mínimo de área libre; y densidad restringida de 1 vivienda por cada 1,000.00 m<sup>2</sup> de superficie total del terreno) como se muestra en una de las tablas anteriores.





Ahora bien, la iniciativa propuesta plantea **modificar la zonificación actualmente aplicable al predio de HC/3/50/R a HM/5/25** (Habitacional Mixto con servicios de alimentos, bebidas en general y hospedaje; comercio al por menor en establecimientos múltiples; y servicios básicos en oficinas y despachos, con un máximo de 5 niveles de construcción y un mínimo de 25% de área libre).

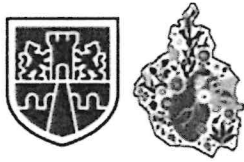
Dicha modificación implicaría, en términos materiales y jurídicos, **una transformación sustancial del régimen urbanístico del inmueble**, toda vez que **no solo se pretende incorporar usos de suelo actualmente prohibidos como servicios de alimentos con venta de bebidas alcohólicas, hospedaje y oficinas, sino también incrementar en dos niveles adicionales la altura máxima permitida y reducir significativamente el porcentaje de área libre exigido por el Programa Parcial aplicable.**

En concreto, la **reducción del área libre representa una disminución de 562.57 m<sup>2</sup>**, equivalente al 25% respecto de lo actualmente exigido por la zonificación vigente, lo que implica una afectación directa a los parámetros de densidad, infiltración pluvial, ventilación urbana y equilibrio habitacional previstos para la zona de Lomas de Chapultepec.

Sustancialmente, la justificación expuesta en la iniciativa refiere que el cambio de uso de suelo pretende "(...) *crear una oportunidad para diversificar la oferta inmobiliaria mediante espacios que combinen funciones comerciales, de servicios y habitacionales, sin alterar la esencia residencial de la colonia (...)*", proponiendo adicionar al esquema actual de comercio en planta baja actividades de servicios de alimentos con bebidas alcohólicas, hospedaje y oficinas, pese a que dichos usos se encuentran actualmente y expresamente prohibidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

No obstante, del análisis físico y documental del inmueble, **se advierte una circunstancia particularmente relevante: la edificación actualmente existente en el predio ya presenta incumplimientos respecto de la zonificación vigente.**

Para tal efecto, el inmueble actualmente desplanta una construcción de 4 niveles, sobre una superficie de 1,680.47 m<sup>2</sup>, lo que representa el **74.67%** de la superficie total del terreno, dejando únicamente 569.82 m<sup>2</sup> de área libre, equivalentes al 25.33% del predio.



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

**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026

PAOT-05-300/100-064-2026

Sin embargo, conforme a la zonificación vigente **HC/3/50/R**, el inmueble debería contar con:

- Un máximo de 3 niveles de construcción;
- Un mínimo de 50% de área libre, equivalente a 1,125.15 m<sup>2</sup>; y
- Una superficie máxima de construcción de 3,375.44 m<sup>2</sup>.

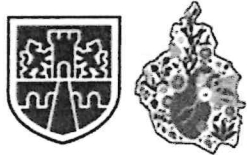
En consecuencia, el predio actualmente:

- Excede en 1 nivel la altura permitida;
- Incumple con el porcentaje mínimo de área libre exigido; y
- Rebasa la superficie máxima de construcción autorizada.

Dichas irregularidades se encuentran señaladas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 29384-151QUAG25, expedido con fecha 03 de octubre de 2025, lo que evidencia que la iniciativa de modificación no parte de una condición urbanística regular, sino de un inmueble que actualmente se encuentra en incumplimiento respecto del marco normativo aplicable, como se muestra en la siguiente imagen:



Handwritten marks and a signature on the right side of the page.



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

**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026  
PAOT-05-300/100-064-2026

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO		SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA		CIUDAD DE MÉXICO	
<b>2025</b>					
<b>Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo</b>					
FECHA DE EXPEDICIÓN: 03 DE OCTUBRE DE 2025			FOLIO N° 29384-151QUAG25		
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Código Penal para la Distrito Federal.)					
AVD. PRADO NORTE		525		-----	
Calle	N° Of.	N° Int.	Manzana	Lote	
LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN		-----		11000	
Colonia	Poblado		Código Postal		
MIGUEL HIDALGO		-----		035-024-02-000-6	
A alcaldía		-----		Cuenta Predial	
<p><b>ZONIFICACIÓN.</b> Certifico que mediante <b>DECRETO</b> que contiene al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "LOMAS DE CHAPULTEPEC" vigente, aprobado por el Congreso de la Ciudad de México I Legislatura y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México N° 667 Tomo I el día 06 de septiembre de 2021, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: <b>HC/D/50/R</b> (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 03 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad "R" Densidad "R": una vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> de terreno).</p>					
] 50% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 1,125.15 m <sup>2</sup> {		] SUPERFICIE DEL PREDIO.- 2,250.29 m <sup>2</sup> {		] 50% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 1,125.15 m <sup>2</sup> {	
] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 3,375.44 m <sup>2</sup> {		NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 02 (DOS) {			

Fuente: CUZUS, con número de folio 29384-151QUAG25

Bajo esa perspectiva, resulta jurídicamente cuestionable que se pretenda justificar una modificación al Programa Parcial no como respuesta a una verdadera necesidad de planeación urbana, sino como un mecanismo orientado a convalidar condiciones constructivas y de aprovechamiento que actualmente contravienen la zonificación vigente, lo cual desnaturaliza el objeto de los instrumentos de planeación territorial y vulnera los principios de legalidad, congruencia normativa y desarrollo urbano ordenado.

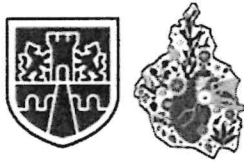
- Ahora bien, de la revisión de la memoria descriptiva y de los planos arquitectónicos del proyecto pretendido, se advierte que se propone la construcción de un edificio de usos mixtos de cinco niveles de altura, integrado de la siguiente manera: un sótano destinado a estacionamiento con capacidad para 22 cajones para vehículos y 3 espacios para bicicletas; una Planta Baja (primer nivel) que contempla el acceso peatonal y vehicular, así como una



2026  
año de  
Margarita  
Maza



2026  
AÑO MUNDIALISTA



**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026

PAOT-05-300/100-064-2026

terrazza y diversos locales comerciales, sin que sea posible determinar con precisión cuántos locales se proyectan; y, finalmente, los denominados Niveles 1, 2, 3 y 4 (correspondientes al segundo, tercero, cuarto y quinto nivel), respecto de los cuales no existe certeza sobre el uso específico que tendrán.

Lo anterior obedece a que, de la revisión particular de los planos identificados como **ARQA-A3, ARQA-A4, ARQA-A5 y ARQA-A6**, no se encuentran claramente delimitadas ni señaladas las zonas funcionales ni los usos específicos proyectados para dichos niveles, lo que impide conocer con precisión si estarán destinados a vivienda, hospedaje, oficinas, servicios o alguna otra actividad, situación que resulta especialmente relevante tratándose de una solicitud de modificación de uso de suelo.

En ese sentido, si bien existe claridad respecto de que la iniciativa pretende autorizar una edificación de cinco niveles, nuevamente se identifica una inconsistencia sustancial entre la propia iniciativa, la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos, particularmente respecto del número de niveles actualmente construidos y aquellos que supuestamente se pretenden adicionar.

Como se ha señalado en apartados anteriores, el inmueble actualmente cuenta con **cuatro niveles construidos**; sin embargo, los planos arquitectónicos identificados como **ARQA-A6** (correspondiente al quinto nivel propuesto) y **ARQA-A9** (corte transversal del inmueble), contienen expresamente las leyendas "**LEVANTAMIENTO (ESTADO ACTUAL 04/2023)**" y "**LEVANTAMIENTO (ESTADO ACTUAL 04/2022)**", respectivamente, lo que genera una seria incertidumbre respecto de si el denominado "quinto nivel" forma parte de una propuesta futura o si, por el contrario, ya existe físicamente en el inmueble y únicamente se pretende su regularización mediante la modificación normativa solicitada.

Dicha inconsistencia no es menor, pues de confirmarse que dicho nivel ya existe materialmente, la iniciativa podría estar utilizando el procedimiento de modificación de uso de suelo no para habilitar un nuevo proyecto de desarrollo urbano, sino como un mecanismo para intentar convalidar una construcción previamente ejecutada en contravención a la zonificación vigente, lo cual resultaría jurídicamente improcedente y contrario a los principios de legalidad urbanística.





**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026  
**PAOT-05-300/100-064-2026**

5. Adicionalmente, del análisis integral de la iniciativa se advierte otra incongruencia relevante en la información proporcionada por los promoventes, particularmente entre lo señalado en las páginas 6, 13, 26 y 27 de la propia iniciativa, así como en la página 8 de la memoria descriptiva.

En dichos apartados se refiere que se pretende un cambio de uso de suelo a **Habitacional Mixto**, con la finalidad de incorporar servicios, comercio, oficinas y hospedaje; sin embargo, no se desarrolla con claridad el componente habitacional del proyecto, ni se precisa el número de viviendas que se pretenden construir, pese a que dicho elemento constituye uno de los parámetros esenciales para determinar la viabilidad de la zonificación solicitada.

Es decir, aunque formalmente se invoca un uso de suelo habitacional mixto, materialmente la justificación se concentra en servicios, comercio, hospedaje y oficinas, sin precisar la densidad habitacional proyectada, lo que genera incertidumbre sobre la verdadera naturaleza del proyecto y dificulta verificar su compatibilidad con la normatividad aplicable.

Tal omisión resulta particularmente relevante, ya que la determinación del número de viviendas permitidas constituye un elemento sustancial en materia de desarrollo urbano, densidad poblacional, infraestructura urbana, dotación de servicios y equilibrio territorial, por lo que su ausencia **impide realizar una valoración técnica y jurídica completa sobre la procedencia de la modificación solicitada.**

Lo anterior refuerza la falta de congruencia técnica, documental y normativa de la iniciativa, **evidenciando deficiencias sustanciales que comprometen su viabilidad jurídica y urbanística, tal como se señala a continuación** en la Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec:

***"El cambio propuesto consiste en pasar de una zonificación HC/3/50/R (que corresponde a un uso habitacional con comercio en planta baja, con tres niveles de altura máxima y un 50% de superficie libre con restricción habitacional) a un uso HM/5/25 para aprovechar el uso de Servicios de alimentos, bebidas en general y hospedaje, Comercio al por menor en establecimientos múltiples y Servicios básicos en oficinas y despachos, para una construcción de hasta cinco niveles de altura, toda vez que el predio en cuestión ya cuenta con una construcción existente de cuatro niveles***





**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026

PAOT-05-300/100-064-2026

*más azotea, el cual fue construido en la década de los años cincuenta. El objetivo de esta modificación es abrir la posibilidad de consolidar un proyecto urbano de impacto positivo para la zona, en el que se incremente la oferta de servicio, se diversifiquen las actividades económicas y se atienda la necesidad de una ciudad que evoluciona constantemente en materia de usos del espacio urbano.*

[...]

*En este sentido, la pertinencia de modificar el Programa de Desarrollo Urbano vigente responde a la necesidad de ajustar el marco normativo a la realidad habitacional de la metrópoli. Permitir un uso mixto con mayor flexibilidad y una altura ligeramente superior (como se propone con el cambio de HC/3/50/R a HM/5/25/R) no solo ampliaría la oferta de servicios, sino que también abriría la posibilidad de generar nuevos modelos de vivienda en la colonia. Espacios más pequeños, departamentos en niveles superiores o unidades habitacionales con servicios integrados podrían responder a la diversidad actual de hogares, sin que ello implique una pérdida de identidad para la colonia.*

[...]

*El cambio de zonificación propuesto de HC/3/50 a HM/5/25 permitirá desarrollar un proyecto de uso mixto que combinen vivienda con espacios comerciales y de servicios profesionales, modelo que ha demostrado su éxito económico en otras áreas de la alcaldía.*

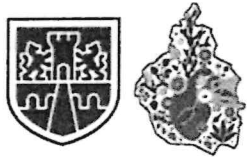
[...]

**DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO**

*El proyecto consta de un edificio de usos mixtos en donde el predominante uso comercial en la zona, se propone la integración de restaurantes, oficinas, comercio y servicio de hospedaje en un conjunto de 5 niveles de construcción más azotea sobre nivel de banquetea y un sótano destinado al estacionamiento del lugar."*

Fuente: Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo

Por otra parte, en la página 7 de la memoria descriptiva del proyecto presentado, se señala que el cambio de uso de suelo pretendido se sustenta en la acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, tal como puede observarse en la siguiente imagen:



**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026  
PAOT-05-300/100-064-2026

Sin embargo, en la iniciativa ciudadana que se pretende realizar, se busca el cambio de uso de suelo por aquella que se adecue al uso de suelo por derechos Adquiridos con el que cuenta el predio, que es el uso a destinar en el edificio.

La zonificación propuesta será HM/5/25 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de Construcción, 25% de Área Libre.) que se adecua a las condiciones del proyecto tanto en superficie de construcción como de área libre permitida.



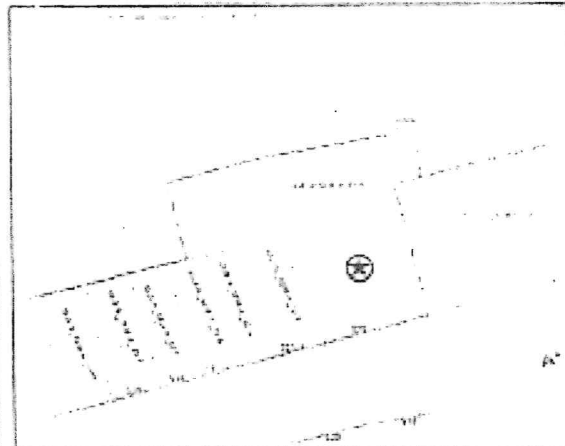
**DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**  
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano

Folio Ingresar: 18773  
Folio: MB201507/1238  
Fecha de Ingreso: 09/11/1928  
LSAC05APLI

**Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos**

**DATOS SOBRE EL PREDIO O INMUEBLE**  
Calle: AV PRADO NORTE  
N° Oficial: 525 Predial: 005-024-02  
Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECC  
Código Postal: 11000 Delegación: MIGUEL HIDALGO  
Superficie del predio: 2250.29m<sup>2</sup> Superficie construida: 6303.17m<sup>2</sup>  
Superficie ocupada por uso: 6303.17m<sup>2</sup>  
Uso por acreditar: RESTAURANTE-BAR 3853m<sup>2</sup> COMERCIAL (GIROS VARIOS) 1075m<sup>2</sup> HOSPEDALIE 1050m<sup>2</sup> OFICINAS 125m<sup>2</sup>  
ESTACIONAMIENTO 200m<sup>2</sup>

Notas: 1 - LA EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO NO IMPLICA LA OMISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS TRÁMITES CONSECUTIVOS AL GIRO ACREDITADO, CONFORME A LA NORMATIVIDAD VIGENTE.



Fuente: Certificado emitido por SEDUM en 1998

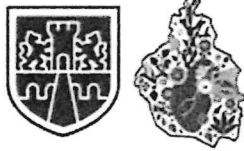
- Dicho lo anterior, resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 39 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual establece que:



2026  
año de  
Margarita  
Maza



2026  
AÑO MUNDIALISTA



Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026  
PAOT-05-300/100-064-2026

*"(...) En caso de existir error(es) de origen en la zonificación establecida en los Programas vigentes, en relación con el uso de suelo, los niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y/o la densidad, sobre la base de lo establecido por recurrencia o continuidad por los mismos Programas en sus versiones anteriores para un predio particular, se emitirá un Dictamen de Aclaración de Zonificación. Dicho dictamen no podrá ser aplicado a zonificaciones en suelo de conservación. (...)" [sic].*

Lo anterior cobra especial relevancia, ya que si bien en la imagen previamente referida se hace mención de un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos del año 1998, mediante el cual se pretende acreditar el uso de suelo para restaurante-bar en una superficie de 3,853 m<sup>2</sup>, comercial (giros varios) en 1,075 m<sup>2</sup>, hospedaje en 1,050 m<sup>2</sup> y oficinas en 125 m<sup>2</sup>, lo cierto es que no se exhibe el documento completo que permita realizar un análisis integral de su contenido, alcances y vigencia, ni su correspondiente consulta y validación ante la autoridad competente que supuestamente lo emitió.

**En consecuencia, subsiste una incertidumbre jurídica respecto de su autenticidad, validez y aplicabilidad al caso concreto, lo que impide tener por acreditados dichos derechos adquiridos.**

Bajo ese contexto, se considera que la modificación de uso de suelo pretendida no constituye la vía idónea, toda vez que en los hechos se advierte la intención de regularizar un nivel excedente preexistente (cuatro niveles construidos), así como justificar la ampliación de un quinto nivel adicional. A ello se suma que no se precisan con claridad los giros mercantiles específicos que se pretenden autorizar y, particularmente respecto del uso de hospedaje, no se señala la superficie destinada ni el número de habitaciones proyectadas, elementos indispensables para cuantificar el consumo de agua, la generación de residuos sólidos y la carga de servicios urbanos.

Asimismo, no se presenta un análisis de factibilidad de servicios que permita evaluar la viabilidad técnica y urbana del proyecto, lo que refuerza la falta de sustento normativo y de congruencia de la iniciativa planteada.

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



**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026  
**PAOT-05-300/100-064-2026**

como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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, se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

ATENTAMENTE

**BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ  
PROCURADORA**

CJJ/JISR/JQML



**2026**  
año de  
Margarita  
Maza



**2026**  
AÑO MUNDIALISTA