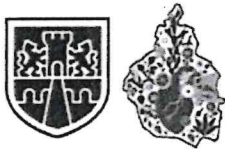


# ACUSE DE RECIBO



**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.

PACT-05-300/100-065-2026-DESARROLLO  
E INFRAESTRUCTURA URBANA

04 MAY 2026

Recibió: *Juanca Z.*

Hora: *13:31*

DIPUTADO ISRAEL MORENO RIVERA  
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/IIIL/CDEIU/86/2026, mediante el cual, solicita a esta Procuraduría, emita opinión en relación a la iniciativa ciudadana denominada "INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA PATRIMONIAL DE TACUBAYA DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO", VIGENTE, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (NO. 1335) EL DÍA 20 DE ABRIL DE 2012. RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE CERRADA SALVADOR ALVARADO NÚMERO 7, COLONIA ESCANDÓN I SECCIÓN, CODIGO POSTAL 11800, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO".

Al respecto, se pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

*"(...) Se busca promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya" de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 20 de abril de 2012, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Cerrada Salvador Alvarado, número 7, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo adicione como permitido el uso de suelo para Oficina.*<sup>1</sup>

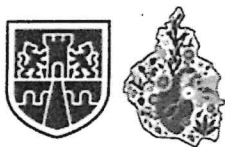
*"(...) El Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI) cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio RMH B 139 17 de fecha 11 de Agosto de 2017, debidamente validado por la demarcación territorial Miguel Hidalgo. Tiene una superficie cuantificable de 2,303.74 m<sup>2</sup>, distribuida en el Edificio A y el Edificio B con 3 niveles cada uno y la Cafetería (C) que se encuentra en un solo nivel y 4 semisótanos de estacionamiento, lo que nos da 3 niveles sobre nivel de piso terminado y 4 medios niveles bajo nivel de piso terminado, con una superficie sobre nivel de piso terminado de 2,303.74 m<sup>2</sup> y una superficie bajo nivel de piso terminado de 2,656.60 m<sup>2</sup>, lo que resulta en la suma de superficie total construida de 4,960.34 m<sup>22</sup>*

*"(...) En el caso del predio objeto del estudio al estar inmerso en una calle secundaria tiene uso habitacional, sin embargo, su cercanía de una avenida principal (a 40 metros aproximadamente de Avenida Patriotismo) por su importancia como principal eje de conectividad metropolitano.*

<sup>1</sup> Iniciativa de Decreto por el cual se reforma el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya de la Delegación Miguel Hidalgo", vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (No. 1335) el día 20 de abril de 2012, respecto al inmueble ubicado en Calle Cerrada Salvador Alvarado número 7, Colonia Escandón I Sección, Código Postal 11800, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. (s.f.). Capítulo III, p. 9.

<sup>2</sup> Iniciativa de Decreto por el cual se reforma el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya de la Delegación Miguel Hidalgo", vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (No. 1335) el día 20 de abril de 2012, respecto al inmueble ubicado en Calle Cerrada Salvador Alvarado número 7, Colonia Escandón I Sección, Código Postal 11800, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. (s.f.). Capítulo IX.4.2. Descripción del proyecto por niveles y usos, p. 58.





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

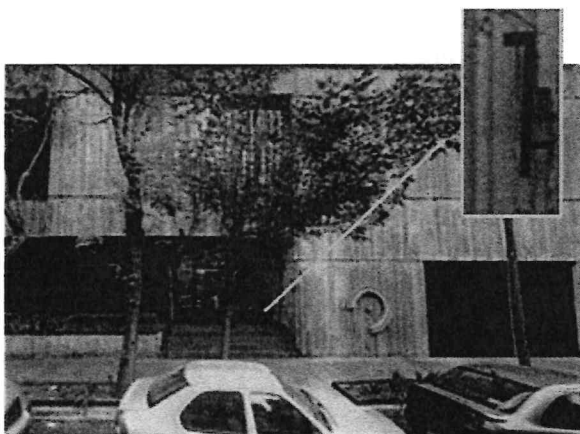
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DE LA PROCURADORA

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.  
PAOT-05-300/100-065-2026

constituyen bordes importantes para el desarrollo de actividades, resaltando su ubicación haciendo que sea fácil su localización, ya que tiene un alto flujo vehicular y peatonal de la zona. Si bien el origen de la colonia contemplaba el dominio del uso de suelo habitacional, las condiciones demográficas de la Ciudad propiciaron la sustitución de edificios de vivienda plurifamiliar y lo cual hizo que se fuera agregando a la zona más comercios y servicios, así poco a poco se fue transformando el entorno necesitando espacios para que las personas trabajen ya sea del entorno o externos (...)<sup>3</sup>

Sobre los argumentos mencionados, se realizan las siguientes consideraciones:

1. Ahora bien, al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya de la Delegación Miguel Hidalgo (Hoy vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo) perteneciente al Programa Delegacional, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 428\_109\_11, y le aplica la zonificación H/5/30/A (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "A" (Alta) una vivienda por cada 33.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).



Fuente: Programa de acceso libre "Google Maps", predio seleccionado

<sup>3</sup> Iniciativa de Decreto por el cual se reforma el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya de la Delegación Miguel Hidalgo", vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (No. 1335) el día 20 de abril de 2012, respecto al inmueble ubicado en Calle Cerrada Salvador Alvarado número 7, Colonia Escandón I Sección, Código Postal 11800, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. (s.f.). IV. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone, p. 10.





Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.

PAOT-05-300/100-065-2026

<b>Información General</b>		<b>Ubicación del Predio</b>					
<b>Cuenta Catastral</b>	42S_109_11	<p>Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
<b>Dirección</b>							
<b>Calle y Número:</b>	CDA GRAL SALVADOR ALVARADO 7						
<b>Colonia:</b>	ESCONDON I SECCION						
<b>Código Postal:</b>	11800						
<b>Superficie del Predio:</b>	704 m2						
<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>		<p>VIADUCTO MICHAEL ALEMÁN Y 18 DE JULIO 2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>■ Predio Seleccionado</p>					
<b>Zonificación</b>							
<b>Uso del Suelo 1:</b>	<b>Niveles:</b>	<b>Altura:</b>	<b>% Área Libre</b>	<b>M2 min. Vivienda:</b>	<b>Densidad</b>	<b>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)</b>	<b>Número de Viviendas Permitidas</b>
Habitacional (H) Ver Tabla de Uso	5	--	30	0	A (Una vivienda cada 33.0 m2 de terreno)	2464	21
<b>Normas por Ordenación:</b>							
<b>Actuación</b>							
Inf. de la Norma				Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.			

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

- En ese sentido, la modificación propuesta a la zonificación secundaria aplicable al caso se limita exclusivamente al uso de suelo del predio, el cual actualmente corresponde a "Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales", para cambiarlo a "Servicios básicos en oficinas y despachos", comprendiendo específicamente: oficinas para alquiler; oficinas y despachos; oficinas de organizaciones civiles; oficinas de instituciones de asistencia; servicios profesionales y de consultoría; instituciones de asistencia pública; así como salones para eventos de instituciones de asistencia pública.





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-05-300/100-065-2026

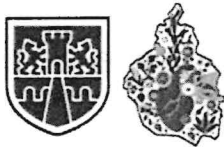
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		Habitacional	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Habitacional con Comercio	Habitacional con Oficinas	Equipamiento	Espacios Abiertos	
		HM	HM	CB	HC	HO	E	EA	
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios de Asistencia	Asilos de ancianos y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil.						
		Servicios de educación preescolar y cuidado de menores	Guarderías		B				
			Jardines de niños, escuelas para niños atípicos.						
			Centro de Desarrollo Infantil (CENDI).		B				
		Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal	Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento en yoga, artes marciales, <u>físico culturismo, natación y pesas.</u>		B	B	B		
			Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales						
		Servicios de capacitación, educación e investigación en general	Escuelas primarias, secundarias técnicas.						
			Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados, centros de investigación científica y tecnológica.						
			Teatros, cines, salas de concierto y cinescemas.			B	B		
			Centros de exposiciones, galerías de arte y museos.			B	B		
	Video juegos y juegos electromecánicos.								

Servicios básicos en oficinas y despachos	Renta de vehículo y agencia automotriz.			
	Servicios profesionales y de consultoría, jurídicos y publicidad.	A	B	
	Oficinas y despachos; notariales, financieros, de contabilidad y auditoría.		B	

Fuente: DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA "ZONA PATRIMONIAL DE TACUBAYA" DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO. FECHA: 20 DE ABRIL DE 2012

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la





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

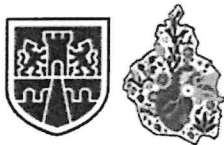
**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.  
PAOT-05-300/100-065-2026

Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 20 de abril de 2012, los usos de suelo correspondientes a la zonificación HM (Habitacional Mixto) son los siguientes:

- **Vivienda:** Unifamiliar y Plurifamiliar.
- **Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados:** Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, rosticerías, tamalerías, panaderías, paletterías, neverías dulcerías y tortillerías.
- **Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico:** Misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, decoración, deportes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, video club, mercerías y florerías; expendios de pan y venta de productos manufacturados.
- **Comercio al por menor de especialidades:** Vinaterías. Minisúper. Ferreterías, material eléctrico, vidriería, mueblerías. Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. Venta de vehículos Refaccionarias, accesorios con instalación, llanteras con instalación.
- **Comercio al por menor en establecimientos múltiples:** Tiendas de autoservicio y supermercados, centros, comerciales y tiendas departamentales. Plaza comercial.
- **Comercio de materiales de construcción:** Tiendas de materiales de construcción: tabla roca, material para acabados, cocinetas, pintura y azulejo
- **Comercio al por menor de combustibles:** Venta de gasolina, diésel o gas L.P. en gasolineras.
- **Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal:** Consultorio para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos. Edición y desarrollo de software.
- **Servicios básicos en oficinas y despachos.** Renta de vehículo y agencia automotriz. Servicios profesionales y de consultoría, jurídicos y publicidad. Oficinas y despachos; notariales, financieros, de contabilidad y auditoría.
- **Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública:** Garitas y casetas de vigilancia.
- **Servicios especializados de salud:** Clínicas y hospitales veterinarios.





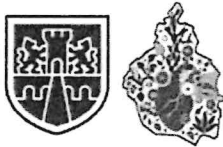
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DE LA PROCURADORA

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

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.  
PAOT-05-300/100-065-2026

- **Servicios de educación preescolar y cuidado de menores:** Jardines de niños, escuelas para niños atípicos.
- **Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal:** Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas. Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales.
- **Servicios de capacitación, educación e investigación en general:** Escuelas primarias, secundarias técnicas.
- **Servicios deportivos, culturales recreativos, y religiosos en general:** Teatros, cines, salas de concierto y cinetecas. Centros de exposiciones, galerías de arte y museos. Video juegos y juegos electromecánicos. Pistas de patinaje Centros Deportivos, albercas Templos, capillas, salones y centros de culto en general.
- **Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal:** Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.
- **Servicios de alimentos y bebidas en general:** Restaurante con venta de bebidas alcohólicas. B Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, discotecas, cervecerías.
- **Servicios de hospedaje:** Hoteles.
- **Servicios, reparación y mantenimiento a escala vecinal:** Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa y renta de computadoras con o sin servicio de internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, video club.
- **Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general:** Agencias de correos, telégrafos y teléfonos. Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos telégrafos.
- **Espacios Abiertos:** Parques, plazas, jardines, áreas para juegos, canchas deportivas y foros abiertos.



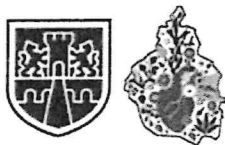


Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.  
PAOT-05-300/100-065-2026

- **Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares:** Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio. Casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño.
- **Estacionamientos:** Estacionamientos públicos, privados y pensiones
- **Servicios de transporte masivos de pasajeros:** Terminales y estaciones de transporte colectivo (Metro y Metrobús),
- **Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general:** Talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos y equipo de cómputo.
- **Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados:** Vulcanizadoras, lavado manual y automatizado de automóviles, servicio de alineación y balanceo. Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, mofles y convertidores catalíticos.
- **Producción artesanal o microindustrial de productos alimenticios, de uso personal y para el hogar:** Producción microindustrial de alimentos, confección de prendas de vestir y de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción microindustrial de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de velas y jabones y envasado de agua purificada. Editoriales, imprentas y composición tipográfica Edición de periódicos, revistas, libros, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados y clichés.
- **Producción artesanal de artículos, productos y estructuras metálicas:** Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial.

Por tanto, la zonificación HM (Habitacional Mixto) contempla una amplia variedad de usos de suelo que pueden generar impactos diversos en materia de generación de residuos y consumo de agua, los cuales no se limitan exclusivamente al uso de oficinas señalado en la propuesta objeto de análisis.

Adicionalmente, conforme a la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se consideró la aplicación de la Norma Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), así como de la Norma General de Ordenación 11, relativa al cálculo del número de viviendas permitidas, tomando como base una superficie de 1,417.24 m<sup>2</sup>, de conformidad con la documentación proporcionada por el promovente.



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

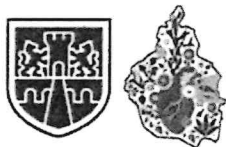
Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.  
PAOT-05-300/100-065-2026

Actualmente, de acuerdo con la iniciativa presentada, la distribución del uso del inmueble es la siguiente: "(...)"

EDIFICIO A		EDIFICIO B				CAFETERÍA	
Local	Área	Local	Área	Local	Área	Local	Área
Recepción PB	26.21 m <sup>2</sup>	Área de trabajo	48.79 m <sup>2</sup>	Servicios jurídicos (Nivel 1)	21.86 m <sup>2</sup>	Cocina	19.53 m <sup>2</sup>
Seguridad	9.16 m <sup>2</sup>	Sala de juntas	20.35 m <sup>2</sup>	Sala de juntas (Nivel 1)	22.40 m <sup>2</sup>	Comedor	50.07 m <sup>2</sup>
Sala de usos múltiples	164.757 m <sup>2</sup>	Secretaría	20.43 m <sup>2</sup>	Equipo de trabajo (Nivel 1)	40.41 m <sup>2</sup>	Baños mujeres	3.21 m <sup>2</sup>
Baños discapacitados	5.10 m <sup>2</sup>	Atención al público	22.02 m <sup>2</sup>	Promoción de eventos culturales	12.10 m <sup>2</sup>	Baños hombres	3.17 m <sup>2</sup>
Recepción Nivel 1	39.87 m <sup>2</sup>	Equipo de trabajo	34.58 m <sup>2</sup>	Subdirección jurídica	15.25 m <sup>2</sup>	<b>Total</b>	<b>75.98 m<sup>2</sup></b>
Sala de usos múltiples 2	167.68 m <sup>2</sup>	Servicios jurídicos	40.53 m <sup>2</sup>	Baños mujeres (Nivel 1)	15.89 m <sup>2</sup>		
Sala de lectura	35.52 m <sup>2</sup>	Contabilidad	42.79 m <sup>2</sup>	Baños hombres (Nivel 1)	17.97 m <sup>2</sup>		
Almacén de libros	55.75 m <sup>2</sup>	Responsabilidad social y servicios comunitarios	15.49 m <sup>2</sup>	Impresiones (Nivel 1)	5.51 m <sup>2</sup>		
Baños mujeres	17.94 m <sup>2</sup>	Director sistemas del centro comunitario y cultural	15.13 m <sup>2</sup>	Cocineta	7.52 m <sup>2</sup>		
Baños hombres	16.27 m <sup>2</sup>	Director jurídico	15.54 m <sup>2</sup>	Talleres y clases	66.47 m <sup>2</sup>		
Biblioteca	110.02 m <sup>2</sup>	Baños mujeres	15.89 m <sup>2</sup>	Servicios jurídicos (Nivel 2)	17.97 m <sup>2</sup>		
Sala de juntas	15.00 m <sup>2</sup>	Baños hombres	15.53 m <sup>2</sup>	Sala de juntas (Nivel 2)	22.00 m <sup>2</sup>		
Archivo general	28.42 m <sup>2</sup>	Impresiones	5.48 m <sup>2</sup>	Encuadernación	19.65 m <sup>2</sup>		
Equipo de trabajo	36.34 m <sup>2</sup>	Sistemas	1.97 m <sup>2</sup>	Impresión y fotocopias	17.13 m <sup>2</sup>		
Jefatura biblioteca	27.63 m <sup>2</sup>	Subdirector cultural	12.39 m <sup>2</sup>	Material didáctico	14.58 m <sup>2</sup>		
Jefatura ludoteca	26.60 m <sup>2</sup>	Subdirección servicios comunitarios	17.00 m <sup>2</sup>	Archivo	22.35 m <sup>2</sup>		
Sala de espera	26.02 m <sup>2</sup>	Asistente y secretaria	31.37 m <sup>2</sup>	Baños mujeres (Nivel 2)	15.89 m <sup>2</sup>		
Sala de juntas y usos múltiples	85.69 m <sup>2</sup>	Director del centro comunitario y cultural	34.50 m <sup>2</sup>	Baños hombres (Nivel 2)	17.97 m <sup>2</sup>		
Baños mujeres	11.97 m <sup>2</sup>	Baño director del centro comunitario	2.89 m <sup>2</sup>	<b>Total</b>	<b>785.59 m<sup>2</sup></b>		
Baños hombres	15.13 m <sup>2</sup>						
<b>Total</b>	<b>921.077 m<sup>2</sup></b>						

(...)"

Asimismo, se hace referencia a un total de 60 colaboradores que laboran en las instalaciones.



Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.  
PAOT-05-300/100-065-2026

Por otra parte, se realizó el cálculo de densidades correspondiente tanto a la zonificación secundaria actualmente aplicable H 5/30/A (Habitacional, 5 niveles, 30% de área libre y densidad alta: 1 vivienda por cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno), como a la zonificación solicitada para el proyecto HM 5/30/A (Habitacional Mixto, 5 niveles, 30% de área libre y densidad alta: 1 vivienda por cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno), obteniéndose los siguientes resultados:

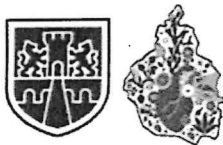
Superficies constructivas de conformidad con la zonificación aplicable H 5/30/A		Superficies constructivas de conformidad con la zonificación propuesta HM 5/30/A	
Superficie del predio	1,417.24 m <sup>2</sup>	Superficie del predio	1,417.24 m <sup>2</sup>
Desplante (70%)	992.07 m <sup>2</sup>	Desplante (70%)	992.07 m <sup>2</sup>
Área Libre (30%)	425.17m <sup>2</sup>	Área Libre (30%)	425.17m <sup>2</sup>
Superficie máxima de construcción	4,960.35 m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción	4,960.35 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	43 viviendas	Número de viviendas	43 viviendas

De lo anterior se desprende que la solicitud de cambio de uso de suelo no implica un incremento en los potenciales constructivos del predio, es decir, no se modifican ni el número de niveles permitidos ni la superficie máxima de construcción autorizada.

Asimismo, no se contemplan intervenciones que impliquen modificaciones al inmueble preexistente, el cual actualmente presenta un potencial constructivo inferior al máximo permitido por la normatividad aplicable, como se muestra a continuación:

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación aplicable H 5/30/A		Superficies constructivas de acuerdo al proyecto preexistente	
Superficie del predio	1,417.24 m <sup>2</sup>	Superficie del predio	1,417.24 m <sup>2</sup>
Desplante (70%)	992.07 m <sup>2</sup>	Desplante (65.56%)	929.08 m <sup>2</sup>
Área Libre (30%)	425.17m <sup>2</sup>	Área Libre (34.44%)	488.16 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de construcción	4,960.35 m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción	2,303.74 m <sup>2</sup>

- De igual forma, es importante señalar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya", aplicable al inmueble objeto del presente análisis, establece la observancia de la **Norma General de Ordenación 4**, relativa a las Áreas de Conservación Patrimonial, al encontrarse dicho predio dentro de un polígono catalogado bajo esta condición.



## 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-05-300/100-065-2026

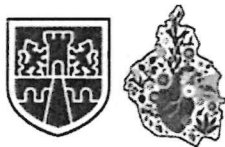
Dicha norma define a las Áreas de Conservación Patrimonial como polígonos en los que resultan aplicables normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos orientados a salvaguardar el entorno urbano, arquitectónico y ambiental, así como a proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características históricas, culturales y patrimoniales de la zona, en aspectos como su estructura urbana, morfología, imagen urbana, espacio público y estilos arquitectónicos.

En este sentido, cualquier trámite relacionado con uso de suelo, licencias de construcción, autorizaciones de anuncios o publicidad dentro de estas áreas debe sujetarse a restricciones específicas, entre las que destacan la obligación de contar, en su caso, con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana; el deber de respetar las características del entorno patrimonial en obras nuevas, rehabilitaciones o restauraciones; así como la prohibición de autorizar cambios de uso o aprovechamiento cuando éstos pongan en riesgo o modifiquen la estructura, forma original de las edificaciones o su entorno patrimonial urbano.

Particularmente, el numeral 4.4 de dicha Norma establece de manera expresa que no se autorizarán cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos cuando ello implique afectar la estructura y forma de las edificaciones originales y/o su contexto patrimonial, lo que obliga a que cualquier propuesta de modificación sea analizada bajo un criterio estricto de compatibilidad urbana, arquitectónica y de conservación patrimonial. Por ello, al ubicarse el predio dentro del Área de Conservación Patrimonial de Tacubaya, resulta indispensable verificar que la modificación planteada no contravenga dichas disposiciones ni genere afectaciones al valor histórico, arquitectónico y urbano del entorno.

4. Por otra parte, en la iniciativa se menciona que al uso para oficina se destinó un espacio utilizable de 1,405.00 m<sup>2</sup>, distribuidos de la siguiente manera: planta baja 410.00 m<sup>2</sup>, planta alta 410.00 m<sup>2</sup> y planta nivel 2 con 585.00 m<sup>2</sup>. Además de contar con dos auditorios con una capacidad de 132 asistentes y una cafetería con 75.98 m<sup>2</sup>. Lo que representa un porcentaje del 60.99% de la superficie de construcción del proyecto.





Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.  
**PAOT-05-300/100-065-2026**

Ahora bien, por cuanto hace a impactos generados por la iniciativa para modificación de uso del suelo, para efectos del análisis de los impactos, se realizó un comparativo de la propuesta para oficinas de conformidad con la zonificación propuesta HM 5/30/A y para vivienda con la zonificación aplicable H 5/30/A; lo anterior de acuerdo al porcentaje de ocupación de la superficie máxima de construcción para vivienda del 60.99%, con la finalidad de ser lo más equitativo posible:

Usos de suelo	Superficie total	Porcentajes	Superficie ocupada	Porcentajes
Vivienda H 5/30/A (Actual)	2,303.74 m <sup>2</sup>	100%	1405.00 m <sup>2</sup>	60.99 %
Oficinas HM 5/30/A (Pretendido)	43 viviendas	100%	26 viviendas	60.46 %

- I. Vivienda conforme a la zonificación aplicable H 5/30/A:
  - De conformidad con la zonificación aplicable al caso, H 5/30/A (Habitacional, 5 niveles, 30% de área libre y densidad alta), y considerando una utilización equivalente al 60.99% de la superficie máxima de construcción permitida, se determinó la posibilidad de desarrollar hasta 26 viviendas, de un total máximo de 43 viviendas autorizables.
  - Tomando como referencia el índice promedio de ocupación de 3.4 habitantes por vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2015, la aplicación de dicho factor al proyecto objeto de análisis arroja un total estimado de 88.4 habitantes:  $26 \times 3.4 = 88.4$
  - Con base en dicho número de habitantes, se calculó la generación de residuos sólidos y el consumo de agua, considerando los siguientes parámetros:
    - Generación de residuos sólidos: 1.071 kg/día por habitante (Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México, 2021).
    - Consumo de agua: 150 litros/día por habitante (SACMEX, 2022).
    - En consecuencia, para el uso habitacional de 26 viviendas se obtuvo una generación diaria de 94.7364 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 13,260 litros de agua.
- II. Uso de oficinas conforme a la zonificación propuesta HM 5/30/A:
  - De conformidad con la zonificación propuesta HM 5/30/A (Habitacional Mixto, 5 niveles, 30% de área libre y densidad alta), se prevé destinar una superficie de 1,405.00 m<sup>2</sup> al uso de oficinas.



Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.  
PAOT-05-300/100-065-2026

- Considerando dicha superficie y de acuerdo con la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para oficinas con un rango de superficie entre 251 y 2,500 m<sup>2</sup>, se establece un parámetro de 6.00 m<sup>2</sup> por empleado. En ese sentido, la capacidad máxima de ocupación sería de 234.17 empleados:  $6.00/1405.00 = 234.17$
- A partir del número estimado de empleados, se calculó la generación de residuos sólidos y el consumo de agua, utilizando los siguientes factores:
  - Generación de residuos sólidos: 1.071 kg/día por empleado (SEDEMA, 2021).
  - Consumo de agua: 50 litros/día por empleado (Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas, última reforma publicada el 6 de octubre de 2004).
  - Por lo anterior, para el uso de oficinas en una superficie de 1,405.00 m<sup>2</sup> y una capacidad máxima de 234.17 empleados, se obtuvo una generación diaria de 250.7961 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 11,708.50 litros de agua.

Uso de suelo	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
<b>Consumos zonificación aplicable H 5/30/A:</b>			
Habitacional (H 5/30/A) 26 viviendas	88.4 habitantes	94.6764 kg	13,260.00 litros
<b>Consumos zonificación propuesta HM 5/30/A:</b>			
Oficinas (HM 5/30/A) 234.17 empleados	234.17 empleados	250.7960 kg	11,708.50 litros

5. Así pues, considerando que la iniciativa objeto de análisis pretende modificar únicamente el uso de suelo para destinar el inmueble al aprovechamiento de oficinas, y que ello representa una disminución del 11.70% en el consumo de agua respecto de lo previsto en la zonificación actualmente aplicable, además de que el inmueble no utiliza la totalidad del potencial constructivo permitido presentando un 46.44% menos de construcción respecto del máximo autorizado, sin contemplarse ampliaciones ni modificaciones al edificio preexistente, podría estimarse viable la incorporación del uso de oficinas únicamente como un uso adicional permitido dentro de la zonificación H 5/30/A.

Lo anterior resultaría jurídicamente más adecuado que autorizar un cambio de zonificación a HM 5/30/A, toda vez que esta última no sólo incorpora el uso de oficinas,



Ciudad de México, a 04 de mayo de 2026.  
PAOT-05-300/100-065-2026

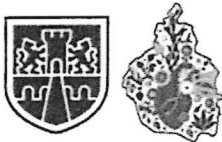
sino que también permite una diversidad de usos de suelo adicionales propios de la categoría Habitacional Mixto, los cuales pueden generar impactos distintos y de mayor alcance en materia de movilidad, servicios urbanos, generación de residuos y consumo de agua, rebasando el objeto específico planteado en la iniciativa analizada.

En este sentido, debe considerarse además que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, en su apartado VII. Instrumentos de Ejecución, numeral 7.2 Instrumentos Administrativos, relativo al cambio de uso del suelo, establece expresamente que: "(...) 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 (...)**".

Por tanto, al encontrarse el predio de interés dentro de la poligonal de aplicación del referido Programa Parcial, éste no resulta susceptible de la tramitación ni autorización de un cambio de uso de suelo, lo que constituye una limitante normativa directa para la procedencia de la propuesta en los términos planteados.

6. En conclusión, del análisis realizado se advierte que la propuesta de modificación de uso de suelo para destinar el inmueble ubicado en Calle Cerrada Salvador Alvarado número 7, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, al uso de oficinas, no implica un aumento en los potenciales constructivos permitidos ni contempla ampliaciones o modificaciones al edificio preexistente, el cual incluso presenta un aprovechamiento inferior al máximo autorizado por la normatividad aplicable. Asimismo, el comparativo de impactos muestra una disminución en el consumo de agua respecto del uso habitacional permitido, aunque también un incremento considerable en la generación de residuos sólidos derivado de una mayor intensidad de ocupación.

No obstante, la zonificación propuesta HM 5/30/A no se limita a incorporar oficinas, sino que permite diversos usos adicionales que podrían generar mayores impactos urbanos, ambientales y de servicios, excediendo el alcance específico de la iniciativa. Adicionalmente, el inmueble se encuentra dentro de la Zona Patrimonial de Tacubaya y sujeto a la Norma General de Ordenación 4, relativa a Áreas de Conservación Patrimonial, la cual impone restricciones para proteger el entorno urbano, arquitectónico e histórico, particularmente en materia de cambios de uso de suelo.



**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-05-300/100-065-2026

Aunado a ello, el propio Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya prohíbe expresamente la tramitación y autorización de cambios de uso del suelo hasta en tanto no se apruebe una nueva revisión del Programa. Por ello, jurídicamente no resulta procedente autorizar la modificación de zonificación solicitada.

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, 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

OZJ/JMR/JCML

