

Ciudad de México, a 06 de junio de 2023.  
PAOT-05-300/100- 069 -2023

*Amable*

COMISIÓN DE DESARROLLO E  
INFRAESTRUCTURA  
URBANA  
LEGISLATURA  
18 JUN 2023  
Recibió: *Daniel Auldsen*  
*12:30 hrs*

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/IIL/CDIU/0611/2023**, 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 PARA LAS COLONIAS "LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LOMAS, Y PLAN DE BARRANCAS"*, EL CUAL QUEDA CONTENIDO COMO PARTE INSEPARABLE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN "MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 11 DE NOVIEMBRE DE 1992 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. **CONSTITUYENTES NO. 1100, COLONIA LOMAS ALTAS**, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11950, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR UNA ZONIFICACIÓN HM/8/70, HABITACIONAL MIXTO, SERVICIOS EDUCATIVOS DE EDUCACIÓN BÁSICA, MEDIA SUPERIOR, SUPERIOR Y POSGRADO; SERVICIOS CULTURALES; OFICINAS Y HELIPUERTO, 8 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 70% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 32,030.28 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1. La iniciativa tiene como objeto:

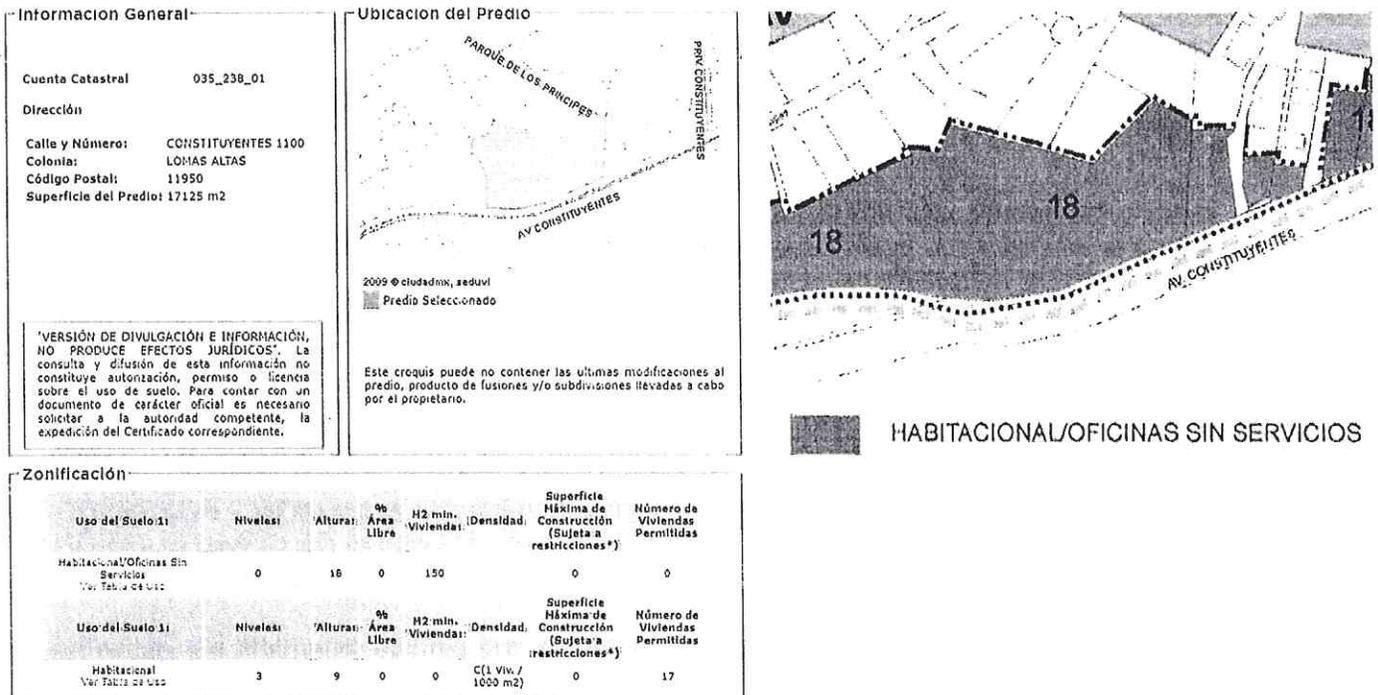
[...] que se permita una zonificación HM/8/70 y se puedan promover servicios educativos de nivel básico, medio superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y un helipuerto en 8 niveles actualmente construidos dentro de 32,030.28 m2 de superficie máxima de construcción.

La zonificación propuesta pretende aumentar la oferta educativa bajo un modelo y planes de estudios innovadores acreditados por la Secretaría de Educación Pública (SEP) a nivel secundaria (Hive), medio superior (Fligth), superior y posgrados. El nivel básico y medio superior reunidos en el modelo del colegio Humanitree, basado en grupos reducidos, busca impulsar el aprendizaje en idiomas modernos, las ciencias exactas, diseño y tecnología, siendo las áreas más significativas en la actualidad. En cuanto al nivel superior y posgrado concentrados en el modelo de la Universidad de la Libertad, busca ser un centro educativo enfocado en el desarrollo de negocios e Innovación bajo un nuevo paradigma en la enseñanza, la cual se complementará con especialidades que permitan profundizar en los conocimientos y preparación en mira de mejores oportunidades laborales.<sup>1</sup>

[...]

<sup>1</sup> Iniciativa Ciudadana para modificar el uso de suelo del predio ubicado en Av. Constituyentes No. 1100, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo C.P. 11959, Ciudad de México, p. 6.

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para las Colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas, se desprende que al predio le aplica la zonificación Habitacional/Oficinas sin servicios, altura máxima de 18 metros:



3. Al respecto, la iniciativa refiere que "(...) han transcurrido 31 años desde su entrada en vigor, es decir, 25 años más de lo establecido por la Ley. Por otro lado, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo (PDDU-MH) menciona que el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas tiene una vigencia de 20 años, en otras palabras, por el marco temporal establecido para su validez el instrumento necesita actualizarse para que reconozca las dinámicas actuales del polígono a través de un diagnóstico urbano exhaustivo que permita establecer acciones y un marco normativo que atienda las necesidades de la población y del medio natural (...)"<sup>2</sup> lo que resulta parcialmente cierto, ya que de acuerdo a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (PDDU-MH), dentro de su apartado I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO, se reconoce que la Alcaldía ha sufrido drásticas transformaciones en los últimos años como el desdoblamiento de su territorio provocado, entre otros factores, por los cambios de uso del suelo e incremento en su valor comercial; lo que a su vez incrementa de manera considerable la afluencia de personas que llegan a la Alcaldía con distintos motivos: trabajo, educación, comercio, recreo, etc., ya que concentra en su territorio un porcentaje importante del equipamiento metropolitano de salud,

*[Handwritten signatures and initials]*

<sup>2</sup> Idem, p. 7.

recreación, así como oficinas, consultorios médicos y equipamiento de carácter turístico hotelero de la ciudad.<sup>3</sup>

En este sentido, su localización estratégica en el contexto metropolitano hace que su territorio constituya la puerta de acceso y de salida de un número importante de habitantes que se desplazan desde y hacia el Estado de México y hacia otras zonas de la ciudad, debido a que se encuentra atravesada por importantes vías regionales, como por ejemplo el corredor urbano de alta intensidad Av. Constituyentes, sobre el cual se ubica el predio objeto de la presente opinión, el cual si bien está reconocido como una vialidad con altos volúmenes de tránsito pesado y que presenta problemas viales en diversas intersecciones con otras vialidades, lo cierto es que, para no generar un alto impacto en la zona, el proyecto pretendido contempla el número de cajones de estacionamiento requeridos para solventar dicha afluencia de vehículos<sup>4</sup>, por lo que resulta acorde con el argumento de que "(...) *el Proyecto Constituyentes 1100 toma en cuenta la escasa oferta de transporte público y de estacionamientos públicos, por lo que en apego a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico plantea 796 cajones de estacionamiento para vehículos motorizados, e incentivará el uso de la bicicleta al incorporar 60 bici estacionamientos (...)*"<sup>5</sup>.

4. Es importante señalar que el PDDU-Miguel Hidalgo reconoce a la Avenida Constituyentes como un corredor urbano de alta intensidad que por sus características y usos de suelo se ha consolidado como corredor de carácter regional y es ahí donde se localizan los equipamientos de carácter regional.<sup>6</sup> Además, establece que las escuelas primarias, secundarias, preparatorias y universidades, únicamente podrán autorizarse en corredores urbanos, siempre y cuando no afecten el funcionamiento de la vialidad durante su horario de operación y no se permitirá el estacionamiento en vía pública ni aun siendo los accesos propios a las instalaciones. Los predios destinados a estas actividades deberán incluir al interior de los mismos las bahías de ascenso y descenso para la seguridad de los usuarios, así como los cajones de estacionamiento suficientes, de conformidad con la normatividad vigente en la materia<sup>7</sup>.
5. Ahora bien, en el mismo sentido se encuentra el argumento de que "(...) *Este proyecto de forma integral pretende aprovechar el potencial del corredor urbano Av. Constituyentes para lograr su consolidación y reafirmar la posición del polígono del Programa Parcial como un centro de servicios. (...)*"<sup>8</sup>, pues si bien es cierto que la Alcaldía se convierte en una zona de gran flujo de vehículos particulares y públicos, en su sentido oriente poniente, lo cierto es que su estructura vial posibilita la comunicación entre los municipios conurbados del poniente y la zona centro y oriente de la Ciudad de México, esto mediante las Avenidas Paseo de la Reforma junto con la Av. Constituyentes<sup>9</sup>, lo que cobra relevancia ya que la Alcaldía Miguel Hidalgo se encuentra dentro de la llamada Ciudad Central, junto con las Alcaldías Venustiano Carranza, Benito Juárez y Cuauhtémoc, lo que la convierte en un territorio donde confluye un gran número de población, debido a que se localizan concentrados equipamientos y servicios de carácter regional, como el Bosque de Chapultepec en sus tres secciones, el Hipódromo de las Américas, el Observatorio de la Ciudad de México, el Conservatorio Nacional de

<sup>3</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (PDDU-MH), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 30 de septiembre de 2008 y reimpresso en la Gaceta Oficial para la Ciudad de México el 01 de febrero de 2018, pág. 3

<sup>4</sup> *Ibidem*, págs. 3, 21 y 22

<sup>5</sup> *Iniciativa Ciudadana* pág. 19

<sup>6</sup> PDDU-MH, pág. 20.

<sup>7</sup> PDDU-MH, pág. 90

<sup>8</sup> *Iniciativa Ciudadana* pág. 9

<sup>9</sup> PDDU-MH, pág. 11.

Música, la Secretaría de Turismo, la Secretaría de la Defensa Nacional; los Museos Nacional de Antropología e Historia Natural, Rufino Tamayo, Arte Contemporáneo, Arte Moderno y del Niño, la Escuela Normal Superior para Maestros, la Universidad del Valle de México, la Universidad del Ejército y la Fuerza Aérea, el Instituto Politécnico Nacional (Casco de Santo Tomás), el Hospital Mocel, Hospital Español, la Cruz Roja Mexicana, entre otros<sup>10</sup>.

Por lo anterior, el PDDU-Miguel Hidalgo contempla una zonificación con uso de suelo HM (Habitacional Mixto) en predios frente a corredores urbanos que cuentan actualmente con diversificación de usos<sup>11</sup>, como lo es la zona en la que se ubica el predio objeto de la iniciativa, y en zonas aledañas con frente a Avenida Constituyentes contemplan una altura de hasta 8 niveles. De ahí que la pretensión de la iniciativa de una zonificación HM/8/70, resulte congruente con la zonificación en zonas aledañas, más aún cuando se plantea conservar el 70% del área libre que actualmente le determina la zonificación aplicable.

6. Por otro lado, la iniciativa **plantea aprovechar la construcción actualmente existente**, por lo que, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el domicilio objeto de la presente opinión, en el que se constató un inmueble con 2 accesos, al interior del predio en el costado poniente se advierte desplantado un inmueble preexistente a base de losacero y vigas metálicas cubierto con cancelería el cual se encuentra conformado por 3 niveles sobre nivel de banqueteta, el primero es a doble altura, así como 2 niveles bajo nivel de banqueteta, cuenta con 2 cuerpos constructivos bajo nivel de banqueteta los cuales parecen estar destinados a estacionamiento.

En este sentido, la Imagen Objetivo del referido PDDU-MH, propone lograr un equilibrio urbano en la Alcaldía, mediante una distribución equitativa de las oportunidades en congruencia con las características físico naturales del territorio y la capacidad de soporte de la estructura e infraestructura urbana<sup>12</sup>; no obstante, de conformidad con el apartado 1. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO, sub apartado 1.2.2, Aspectos demográficos y socioeconómicos, si bien dentro del equipamiento de educación cuenta con un superávit a nivel secundaria, bachillerato y universidades<sup>13</sup>, lo cierto es que la mayoría de estos centros educativos se ubican en las Alcaldías Cuauhtémoc y Azcapotzalco, mientras que en la zona poniente, en donde se ubica el predio objeto de la iniciativa, se encuentran únicamente equipamientos educativos que forman parte o están encaminados a los servicios de la milicia<sup>14</sup>, por lo que puede observarse que en la zona de influencia del proyecto, no cuenta con el equipamiento educativo de calidad suficiente.

Paralelamente, la propia Imagen Objetivo, en materia de Regeneración Urbana, propone lograr el mejoramiento integral de la estructura e infraestructura urbana mediante la generación de equipamiento a fin de revertir el proceso de despoblamiento en zonas de la Ciudad que cuentan con infraestructura suficiente<sup>15</sup>, por lo cual, la ESTRATEGIA DEL DESARROLLO URBANO del referido PDDU-MH, contempla dentro de sus metas a corto, mediano y largo plazo, en cuanto a la regeneración urbana, facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo<sup>16</sup>, es por ello que resulta

<sup>10</sup> *Ibidem*, pág. 9

<sup>11</sup> PDDU-MH, pág. 67.

<sup>12</sup> *Ibidem*, pág. 58

<sup>13</sup> *Ibidem*, págs. 34 y 35

<sup>14</sup> *Ibidem*, págs. 44 y 45

<sup>15</sup> PDDU-MH, pág. 58.

<sup>16</sup> PDDU-MH, pág. 59.

congruente el argumento de la iniciativa de que "(...) *El proyecto de Constituyentes 1100 (...) ofrecerá 500 empleos directos (...) y se espera crear 1,500 empleos de manera indirecta (...)*".

Lo anterior se robustece con lo indicado por el PDDU-Miguel Hidalgo, al señalar dentro de su apartado VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, que el fortalecimiento y diversificación de la estructura económica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se basa en el aprovechamiento de las ventajas comparativas y de la localización que tiene y el impulso a actividades generadoras de empleo, con un enfoque de eficiencia y competitividad, que permita impulsar la economía de la demarcación, superar los rezagos acumulados y obtener un territorio más equilibrado<sup>17</sup>.

7. Ahora bien, respecto al factor ambiental, la Imagen Objetivo del PDDU-Miguel Hidalgo establece la necesidad de procurar un desarrollo equilibrado y sustentable (ambientalmente) de la Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía) en el contexto de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana.<sup>18</sup> De ahí que una de las Estrategias de Desarrollo Urbano sea la promoción de actividades económicas no contaminantes.

Por lo anterior, es importante destacar que de acuerdo a lo señalado en la Iniciativa, el inmueble cuenta con una certificación LEED GOLD, emitida en el año 2017, (es uno de los 6 corporativos a nivel Alcaldía que cuenta con dicho certificado), lo cual quiere decir que tiene espacios con mejores condiciones para la salud y productividad, reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, disminución en los costos de operación y residuos, así como ahorro energético y uso eficiente del agua y de recursos en general, con lo que se generan mejores condiciones para el funcionamiento del mismo. Al exterior, el edificio no impacta la disponibilidad de agua ya que contará con instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluviales, implementadas bajo una perspectiva de sustentabilidad y cisternas de agua potable y agua tratada que abastecerán al inmueble<sup>19</sup>; con lo cual también se promueve una actividad económica no contaminante, en adecuación a la Imagen Objetivo y Estrategia de Desarrollo Urbano planteadas en el PDDU-Miguel Hidalgo.

8. Finalmente, el proyecto cobra especial relevancia en un momento en que, como fue reconocido en la Conferencia Mundial sobre Educación Superior, en una sociedad basada cada vez más en el conocimiento (como la nuestra), "la educación superior y la investigación forman hoy en día la parte fundamental del desarrollo cultural, socioeconómico y ecológicamente sostenible de los individuos, las comunidades y las naciones. Por consiguiente, y dado que tiene que hacer frente a imponentes desafíos, la propia educación superior ha de emprender la transformación y la renovación más radicales que jamás haya tenido por delante".<sup>20</sup>

La educación superior mexicana opera en un nuevo escenario de competencia mundial, que es más visible en el marco de los tratados comerciales como el de Libre Comercio de Norteamérica y la incorporación a organismos internacionales como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). La competencia entre universidades mexicanas y de otros países conlleva la necesidad de plantear programas de desarrollo de nuestras Instituciones de Educación Superior, con base en indicadores y estándares internacionales.<sup>21</sup>

<sup>17</sup> PDDU-MH, pág. 117.

<sup>18</sup> PDDU-MH, pág. 58.

<sup>19</sup> Iniciativa Ciudadana, págs. 13 y 14.

<sup>20</sup> UNESCO. (2019). *Declaración Mundial sobre la educación superior en el siglo XXI: Visión y acción*. Revista Educación Superior Y Sociedad (ESS), 9(2), 97-113. Recuperado a partir de <https://www.iesalc.unesco.org/ess/index.php/ess3/article/view/171>.

<sup>21</sup> Asociación Nacional de Universidades e Instituciones de Educación Superior. *La Educación Superior en el Siglo XXI Líneas estratégicas de desarrollo. Una propuesta de la ANUIES, México*.



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

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 suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**  
**LA PROCURADORA**

**MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL**