



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.



DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio **CCDMX/IIL/CDIU/0845/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO** publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: **AV. SONORA NO. 189, 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:

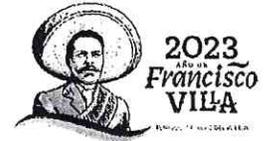
1. La iniciativa tiene como objetivo:

"...Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo H/15/22.5/90 Habitacional, quince metros de altura máxima, 22.5% de área libre de construcción como mínimo, 90 m2 de superficie mínima de vivienda, establecida para el predio ubicado en la Avenida Sonora número 189, Colonia Hipódromo, código postal 06100, Alcaldía de Cuauhtémoc de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

HCS/15/0/90, Habitacional con Comercio y Servicios, 15 metros de altura (5 niveles), 90 m2 de superficie mínima de vivienda, exclusivamente para el predio citado."

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" (PPDU-Hipódromo), del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), se constató que, **el predio ubicado en Av. Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad De México**, se identifica con la cuenta catastral **027_171_22**, tiene una superficie de 592m² y le corresponde una zonificación **H/15/22.5/90 (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 22.5% de área libre de construcción como mínimo, 90 m² de superficie mínima de vivienda).**

1 Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, de esta Ciudad de México" publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: Av. Sonora no. 189, colonia hipódromo, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad de México, pág. 56 y 57



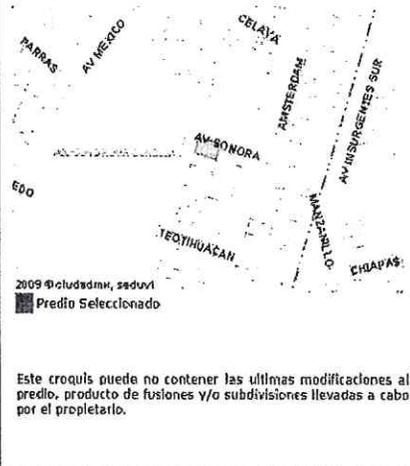
Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-135-2023

-Información General

Cuenta Catastral 027_171_22
Dirección
Calle y Número: SONORA 189
Colonia: HIPODROMO
Código Postal: 06100
Superficie del Predio: 592 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



-Zonificación

Uso del Suelo: 11	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2. mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional, Ver Tabla de Uso	0	15	22.5	90	0	0	0

■ Predio seleccionado Av. Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad De México

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia a partir de diversos argumentos, señalando principalmente los siguientes:

"(...) la Colonia Hipódromo logra atraer un gran flujo de usuarios, convirtiéndose en una ruta deseada para la localización de distintas actividades, elevando por consecuencia su intensidad de uso y convirtiéndola de ámbito local a ámbito de interés metropolitano, por la atracción de actividades heterogéneas de carácter comercial y de servicios. (...)"²

"(...) El proyecto de modificación pretendido coadyuvará a resolver en parte la demanda de estos servicios en la zona y con ello, en cierto grado reactivar la función económica y social que ha venido teniendo verificativo en la Zona Hipódromo Condesa, y que seguirá teniendo en el futuro. (...)"³

"(...) Han pasado 22 años desde la puesta en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, en este tiempo transcurrido, las modificaciones a los elementos de la estructura urbana, en la zona de aplicación de este, tanto físicos y sobre todo socioeconómicos han sido por demás sustanciales, vertiginosos en estos diez últimos años (...) El carácter de Ley de los instrumentos de planeación y planificación del Desarrollo Urbano, amén de los períodos de vigencia y el

2 Ibidem, pág. 5

3 Ibidem, págs. 6 y 7



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-135-2023

proceso de revisión técnica de estos instrumentos, poco eficiente y tardado, no ofrecen las condiciones propicias para que la planeación y la planificación del desarrollo urbano se adapte y sea eficaz en el control y regulación del desarrollo urbano (...).⁴

"(...) el uso de suelo para las actividades de educación, alimentos y bebidas está restringido a predios que contaban ya con este uso, en el caso de la educación, y en el caso de alimentos y bebidas a corredores urbanos ya consolidados, desde antes que la zona fuese declarada como sujeta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo en el año 2000 (...) por lo que no han podido tener un desarrollo acorde al crecimiento económico y poblacional y a las implícitas necesidades que este hecho demanda en este aspecto. (...)"⁵

"(...) el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo no permite el desarrollo adecuado de servicios de educación gastronómica, y servicios de alimentos y bebidas necesarios para la atención de la demanda presente y futura, adicional a ello, no reconoce y mucho menos permite la adaptación del mismo a las condiciones actuales del mercado inmobiliario, cambiantes y distintas, presentes y futuras, con ello restringe la posibilidad de adaptación de la política urbana a los requerimientos en la práctica (...)"⁶

"(...) Se detectaron 388 establecimientos mercantil, bares, restaurantes, misceláneas, hoteles y cafeterías. Estos usos distintos al habitacional representan el un poco menos del 40% de los inmuebles en la zona Hipódromo Condesa, asimismo los encontramos en su mayor parte, al interior de la zona, ubicación que se establece como prohibida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, el cual señala que solo sobre los corredores urbanos de vías primarias y secundarias.

Estos sencillos datos que anteriormente se expusieron, indican que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo no se ha adaptado a las nuevas características sociales y económicas. (...)"⁷

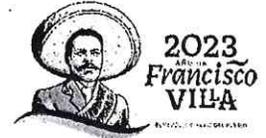
No obstante, la propuesta planteada y su justificación son inexactas y contrarias a la Imagen Objetivo y las Estrategias de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del PPDU-Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de septiembre de 2000, por los siguientes razonamientos:

4 *Ibidem*, págs. 8 y 9.

5 *Ibidem*, pág. 16.

6 *Ibidem*, pág. 18.

7 *Ibidem*, págs. 23 y 24.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-135-2023

En primer término, la Imagen Objetivo del PPDU-Hipódromo reconoce que dos de los problemas detectados que ocupan un lugar preponderante en la Colonia Hipódromo son: **el acelerado cambio en los usos del suelo de habitacional a comercial y de oficinas** y complementariamente, **la pérdida de población residente**, por lo que dentro de sus objetivos se encuentra el consolidar el predominio del uso habitacional con servicios complementarios, compatibles con este uso; lograr un equilibrio entre los distintos usos del suelo; así como recuperar para habitación, los predios ocupados informalmente por restaurantes, comercios y oficinas.⁸

De ahí que, el **cambiar el uso de suelo Habitacional** actualmente permitido, a **Habitacional con Comercio y Servicios**, pretendido por la presente iniciativa, transgrediría por completo los objetivos planteados por el citado Programa. No obstante a lo anterior, que el promovente de la iniciativa ha manifestado que uno de los usos pretendidos, es de escuela de gastronomía, sin embargo, lo ejerce desde antes de la entrada en vigor del Programa por contar con derechos legítimamente adquiridos para local comercial y Oficinas en una superficie total ocupada por uso de 1,200.00 m², de acuerdo al Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos Folio de Ingreso No. 39593 y Folio CE601116/1998, expedido el 14 de septiembre de 1998, que se menciona en la memoria descriptiva⁹. Suponiendo sin conceder que los derechos adquiridos aludidos se encuentren debidamente acreditados, lo cierto es que el promovente **pretende adicionar el uso de restaurante con venta de bebidas** al predio objeto de la presente iniciativa, uso reservado (permitido) en corredores urbanos específicos¹⁰.

En relación con el uso de suelo pretendido de restaurante, es importante señalar que dicho uso se encuentra siendo ejercido actualmente por al menos dos restaurantes ubicados en el inmueble en el que, además, se ejerce el uso de escuela de gastronomía "Nido" y "L'oise", conjuntamente con uso de una cafetería, siendo que **dichos restaurantes comenzaron a operar en los años 2018 y 2022**, respectivamente, de conformidad con la consulta realizada por personal adscrito a esta Procuraduría a la red social "Facebook" y a la herramienta digital Google Maps, es decir, **con la citada iniciativa se pretende regularizar dicho uso de suelo ejercido en contravención con el PPDU-Hipódromo, siendo que el procedimiento establecido en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no es para dicho fin.**

De igual forma, el promovente de la iniciativa pretende que, además, de obtener la regularización del uso de restaurante se le reconozca el uso de suelo de escuela de gastronomía como un derecho legítimamente adquirido, lo cual se deduce considerando que dentro de la zonificación pretendida no se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos. Sin embargo, el artículo 161 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los derechos adquiridos prescriben por aprovechar el inmueble o unidad identificable de éste con un uso de suelo

⁸ PPDU-Hipódromo, pág. 68.

⁹ Memoria Descriptiva anexa a la Iniciativa, pág. 3

¹⁰ Plano de Divulgación del PPDU-Hipódromo.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-135-2023

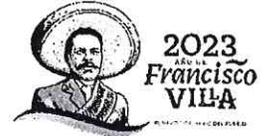
diferente al acreditado, y en el caso de la prescripción de derecho adquiridos, serán aplicables la zonificación y las normas de ordenación que determine el Programa en vigor.

Lo anterior evidencia lo analizado por el PDDU-Hipódromo, respecto a la fuerte tendencia de cambio de uso del suelo en la colonia, por lo que su objetivo primordial es frenarlo para mantener las características fisiológicas de la zona y además procurar que este tipo de usos se realicen en zonas que cuenten con capacidad para atender la demanda de personas, por ejemplo en el ámbito de infraestructura (vialidad), **la zona cuenta con un déficit de estacionamientos** por lo que se tuvo que implementar la instalación de parquímetros para desalentar el uso prolongado del estacionamiento en la vía pública, situación que sucedería en el caso que nos ocupa pues de un análisis a la Iniciativa Ciudadana, incluyendo la memoria descriptiva del proyecto a desarrollarse anexa, se desprende que **el proyecto pretendido no propone la implementación de medidas de mitigación que permita atenuar el impacto generado** en caso de aprobarse el cambio de uso de suelo solicitado, por lo que generaría un impacto considerable **teniendo en cuenta que el proyecto no contempla cajones de estacionamiento para los usuarios que visiten los 3 establecimientos mercantiles (restaurantes y cafetería) ni la escuela de gastronomía.**

4. Por otra parte, los argumentos relativos a la vigencia del PDDU-Hipódromo y sobre la demanda para las actividades de educación y de alimentos y bebidas con servicios complementarios, resultan insuficientes para pretender justificar que se autorice el cambio de uso de suelo, debido a 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, tal vez por haber estado en funcionamiento o haber sido desarrollados previo a la entrada en vigor del PDDU-Hipódromo del PDDU-Cuauhtémoc, sin que ello implique necesariamente que por existir estos servicios, deba darse una transformación en las zonas aledañas ni justificaría que sea procedente la modificación de la zonificación del predio ubicado en Sonora número 189, sino más bien, que se refuercen los mecanismos de supervisión de los usos de suelo por parte de autoridades competentes, a efecto de que se cumplan las disposiciones legales aplicables.

Realizar lo contrario, sería validar que el resultado de la falta de supervisión al cumplimiento de la normatividad pueda generar que la conducta infractora se vuelva legal, tal y como lo pretende conseguir el promovente con la aprobación de la iniciativa presentada.

Lo anterior, no quiere decir que no sea necesario el estudio y análisis dicha situación, pero el mismo, tendría que realizarse de manera integral en la Colonia Hipódromo y no de un predio y su zona circundante, puesto que se privilegiaría el interés privado sobre el público, más aún cuando es evidente que **el promovente ha dejado de observar lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, que determina que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta dicha Ley.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-135-2023

5. Finalmente, es importante señalar que dentro de las documentales anexas a la iniciativa, el promovente presentó el **Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 31821-201ANAR22**, de fecha de expedición 13 de enero de 2023, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, siendo que **dicho trámite va dirigido a personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m²**, y en el Certificado que se anexa a la iniciativa se reconoce para el predio referido, un uso de suelo de **"RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA"** en una **"SUPERFICIE RECONOCIDA"** de **"1200.00 m²"**. Sin embargo, esta Procuraduría tiene conocimiento, por información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, derivada de un Procedimiento Administrativo de Investigación que se encuentra actualmente substanciándose, que el Certificado referido fue expedido reconociendo una superficie de **"200.00 m²"** y no de **"1200.00 m²"**, es decir, **el documento aportado por el promovente en la iniciativa no es coincidente con el emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.**

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.

A T E N T A M E N T E
LA PROCURADORA



MARIANA BOY TAMBORRELL
MAEL/JAROLBE/JACDX