

Ause



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



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-018-2024

**DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN**  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**PRESENTE**

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0965/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y A LA "FE DE ERRATAS" PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. BAHÍA DE TODOS LOS SANTOS NO. 190, COLONIA VERÓNICA ANZURES, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11300, 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:

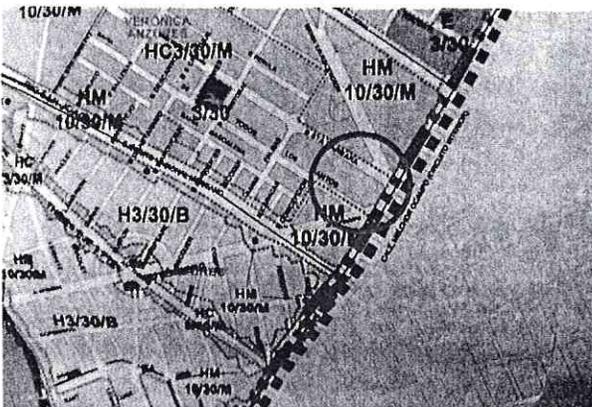
*[...] se permita el uso de servicios culturales, de alimentos y bebidas en general para sala multifuncional, terraza y restaurante con venta de bebidas alcohólicas en una altura máxima de 4 niveles máximos de construcción, 4.57% mínimo de área libre en 4,346.42 m2 de superficie máxima de construcción.*

*La zonificación propuesta pretende rescatar el Frontón Metropolitano inmueble de carácter histórico que a través del proceso de regeneración urbana permitirá ampliar la oferta cultural a través de una sala de usos múltiples donde se ofrecerán conciertos y puestas en escena de nivel internacional lo que reforzará a la Alcaldía Miguel Hidalgo como un referente dentro de la Ciudad central y nivel nacional y por otro lado, permitirá continuar con los lineamientos del actual Gobierno de la Ciudad de México. La sala de usos múltiples se verá complementada por la venta de alimentos y bebidas en general que pretende ofrecer una experiencia de la calidad de los espacios emblemáticos de la Ciudad de México. [...]*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> *Iniciativa Ciudadana, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. BAHÍA DE TODOS LOS SANTOS NO. 190, COLONIA VERÓNICA ANZURES, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11300, CIUDAD DE MÉXICO, p. 6.*

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-018-2024

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, se constató que el predio materia del presente estudio, se identifica con la cuenta catastral 029\_040\_02, tiene una zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 Niveles Máximos de Construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).



Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	029_040_02						
Dirección							
Calle y Número:	BAHIA DE TODOS LOS SANTOS 190						
Colonia:	VERONICA ANZURES						
Código Postal:	11300						
Superficie del Predio:	2074 m <sup>2</sup>	<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
<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>							
Zonificación							
Uso del Suelo <sup>(1)</sup>	Niveles:	Alturas:	No. Área Libre:	M2 mín. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Vn Tabla de U-c	3	-	30	0	M (Medio 1 Vn Cf 50.0 m <sup>2</sup> de terreno)	4357	41

3. En primer término, es de señalarse que la iniciativa debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; sin embargo, no hace referencia a lo establecido en la fracción IX del citado artículo relacionado con el *Texto Normativo Propuesto*, ya que sólo hace referencia a *Artículos Transitorios*, y no hace una propuesta concreta, siendo que es requisito que las iniciativas propongan un texto normativo con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa.

Además, de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 Ter, fracción I inciso f) de la Ley referida, se podría actualizar el supuesto de considerar el desechamiento de plano por el incumplimiento al requisito señalado en el citado artículo 35 fracción IX, disposiciones que señalan lo siguiente:

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-018-2024

**Artículo 35.** Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y **cumplir con los siguientes requisitos:**

**IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:**

- a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;
- b) Deberá incluir artículos transitorios, y
- c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;

**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:

[...]

f) **Que no indiquen el texto normativo específico del Programa o Programas que propongan modificar;**

[...]

4. Por otro lado, la iniciativa señala lo siguiente:

[...] la estructura existente en el que se desarrolla la propuesta de cambio de uso de suelo **cuenta únicamente con el 4.60% de área libre**, el proyecto contará con un sistema alternativo para la captación de agua de lluvia y utilización considerando redes separadas de agua potable, residual tratada y cosecha de agua de lluvia para reutilizarla en el riego de áreas verdes y uso de sanitarios. Además, el 100% de la superficie de la azotea funcionará para la captación pluvial, así como diversos espacios en niveles inferiores como charolas de captación.<sup>2</sup>

Dicha situación cobra relevancia, pues históricamente al predio en comento, de acuerdo con las zonificaciones aplicables de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la hoy Alcaldía Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fechas 10 de abril y 31 de julio de 1997 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la misma Alcaldía, le asignan mínimo de **área libre del 40% y 30%**, respectivamente.

<sup>2</sup> *Iniciativa Ciudadana, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. BAHÍA DE TODOS LOS SANTOS NO. 190, COLONIA VERÓNICA ANZURES, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11300, CIUDAD DE MÉXICO, p. 74.*

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-018-2024

En este sentido, es importante mencionar que con dicha iniciativa de cambio de uso de suelo, se pretende reactivar el inmueble como centro de espectáculos con restaurante con venta de bebidas alcohólicas (usos que actualmente se encuentran prohibidos), considerando la restauración del inmueble que actualmente se desplanta en el predio que nos ocupa, el cual cuenta con 4 niveles de altura y únicamente con 4.57% de área libre que corresponde a 96.78 m<sup>2</sup>, luego entonces el inmueble actualmente, como ya ha sido indicado, incumple con la zonificación aplicable, pues no cuenta con el 30% mínimo de área libre que corresponde a 635.25 m<sup>2</sup>.

5. Aunado a lo anterior, actualmente el inmueble incumple la zonificación al contar con 4 niveles de altura, es decir un nivel adicional al permitido; por lo que el solicitante con la iniciativa que se analiza, pretende regularizar dichos incumplimientos; además la propuesta no especifica superficies por tipo de servicio pretendido, capacidad de asistentes al centro de espectáculos, aforo de usuarios en terraza y restaurantes, que permita calcular los impactos zonales por el consumos de agua, generación de residuos sólidos y número de estacionamientos requeridos.

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARCILBE/OAYL