

ACUSE



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

09 MAY 2025

Recibió: Iliana
Hora: 12:48

Ciudad de México, a 02 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100-283-2025

DIP. 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 CDDMX/IIIL/CDEIU/100/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la Iniciativa ciudadana "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 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 AV. BAHÍA DE TODOS LOS SANTOS NO. 190, COLONIA VERÓNICA ANZURES, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11300, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR UNA ZONIFICACIÓN HM/4/4.57, HABITACIONAL MIXTO, 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, PARA EL PROYECTO DE FORO CULTURAL Y CENTRO DE ESPECTÁCULOS".

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

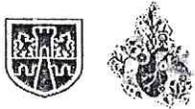
1. (La iniciativa tiene como objetivo:

"(...)

- Se permita una zonificación HM/4/4.57, Habitacional Mixto para 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.
- Rescatar el edificio conocido como Frontón Metropolitano construido en el año 1951, el cual lleva más de 20 años abandonado, mediante la remodelación de la estructura existente, respetando las superficies con las que se construyó dicho inmueble, 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.". (SIC)¹

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Av. Bahía de Todos los Santos No. 190, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo p.6





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 02 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100- 283-2025

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 Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (PDDU-Miguel Hidalgo), se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 029_040_02, y le aplica la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad M= Media 1viv/50m2, superficie Máxima de Construcción: 4,446.75 m2, número máximo de viviendas permitidas: 42).

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	029_040_02	<p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Dirección							
Calle y Número:	BAHIA DE TODOS LOS SANTOS 190						
Colonia:	VERONICA ANZURES						
Código Postal:	11300						
Superficie del Predio:	2074 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>							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	3	-*	30	0	M(Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno)	4357	41

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

Página 2

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

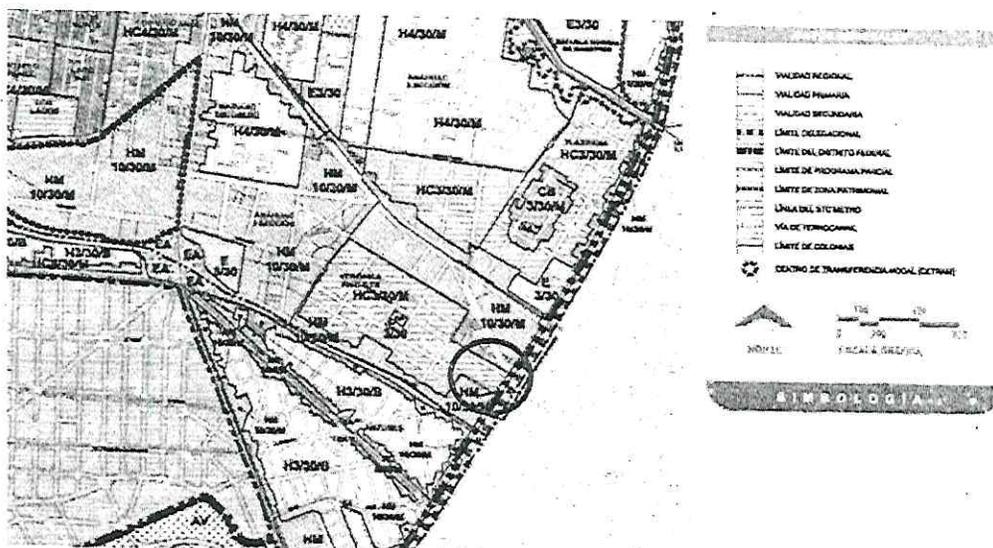
70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 02 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100- 283-2025



Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.

2. De la iniciativa que se analiza, se desprende que la zonificación que actualmente le corresponde al inmueble en comento es: **HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad M= Media 1viv/50m², superficie Máxima de Construcción: 4,446.75 m², número máximo de viviendas permitidas: 42)**, en la cual se encuentran **PROHIBIDOS** los usos de suelo para las actividades de Servicios culturales, de alimentos y bebidas en general para sala multifuncional, terraza y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, esto de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo.

Por esta razón, el proyecto que nos ocupa pretende modificar la zonificación actual del inmueble con el fin de realizar las actividades anteriormente descritas, en una altura de 4 niveles máximos de construcción, 4.57% mínimo de área libre en 4,346.42 m² de Superficie Máxima de Construcción.

En dicho proyecto, sustancialmente se argumenta que, con la iniciativa presentada de cambio de uso de suelo, se pretende detonar y diversificar la oferta y actividad cultural en la Alcaldía Miguel Hidalgo así como reactivar el inmueble como centro de espectáculos con restaurante con venta de bebidas alcohólicas (Usos que actualmente se encuentran prohibidos), esto a través de la restauración del inmueble que se desplanta en el predio que nos ocupa, mismo que cuenta con 18.60 m. de altura distribuidos en 3 niveles y que cuenta únicamente con 4.57% de área libre que corresponde a 96.78 m².

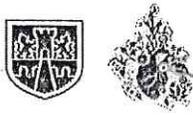
Página 3

Medellín 202, piso-3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 02 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100- 283-2025

Derivado de lo anterior, podemos concluir que **actualmente el inmueble incumple con la zonificación aplicable, pues no cuenta con el 30% mínimo de área libre que corresponde a 635.25 m2.**

En ese tenor, la iniciativa calcula un aforo de 4,022 espectadores y 250 empleados. Asimismo, hace mención que, toda vez que el inmueble se encuentra construido, no se pretende intervención alguna relacionada a las nuevas normas referentes a estacionamientos, es decir, el proyecto no incluye cajones de estacionamiento, lo anterior con el argumento de que la zona cuenta con múltiples estacionamientos públicos y gran conectividad por medio de transporte público, sin embargo, en el proyecto de iniciativa refieren de manera textual lo siguiente:

"(...) En este sentido, se espera que el proyecto no impacte en la saturación del estacionamiento en la calle y perpetúe el desorden en su entorno inmediato (...)"

Lo anterior se traduce en una falta de congruencia en razón de que, al tratarse básicamente de un centro de espectáculos con usos mixtos que se encuentra inmerso en la zona de influencia donde impera preponderantemente usos habitacionales, la afluencia de usuarios al inmueble de estudio, generará un impacto negativo por cuanto hace a las vialidades circundantes.

En este sentido, de conformidad con lo establecido en la Tabla 1.2.2.1. de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico numeral 1.2 Estacionamientos, y considerando la afluencia de usuarios y usos del proyecto que se pretende, se requieren **1 cajón por cada 25 m2 construidos, es decir 174 cajones de estacionamiento mínimo, situación que, como ya se ha mencionado, el proyecto planteado no contempla.**

3. Ahora bien, de acuerdo 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, al inmueble de mérito le correspondía la zonificación HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre).

En dicha zonificación, y conforme a la tabla de usos de suelo contemplada en el Programa Delegacional en cita, las actividades de Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, así como **Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encontraban permitidos, aunado que permitiría el número de niveles solicitados.**

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN

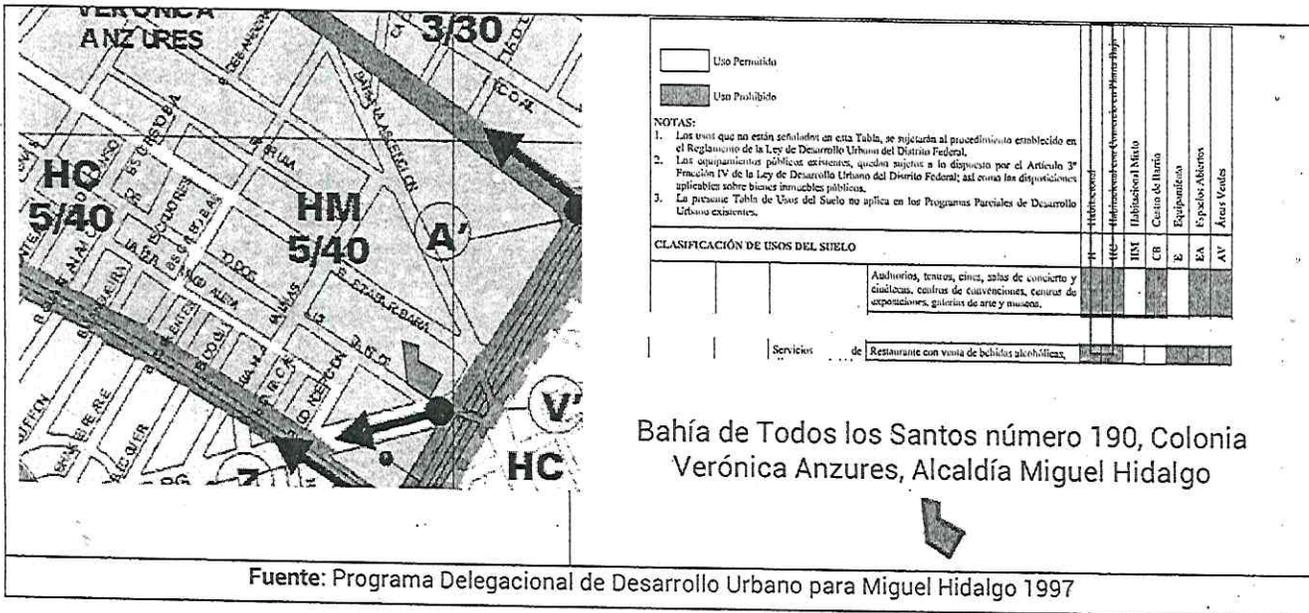


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 02 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100- 283-2025

Para mayor apreciación de lo antes descrito, resulta necesario observar el plano de divulgación del referido Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo 1997:

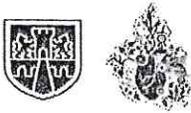


Bahía de Todos los Santos número 190, Colonia
Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo

Por las razones ya expuestas, se considera que el cambio de uso de suelo no es la vía idónea pues, desde un razonamiento lógico, se concluye que si el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable para el inmueble de interés, anteriormente contemplaba el uso de suelo solicitado en la actual iniciativa, este fue modificado con un objetivo específico, el cual tendría que ser analizado en un contexto actual a través de un dictamen, tal como lo establece el artículo 39 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual refiere lo siguiente:

"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."





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 02 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100- 283-2025

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 el Acuerdo número 2024-0.89.-17 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitido en la Octogésima Novena Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 9 párrafo tercero, 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, de conformidad con el artículo 39 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, los elementos vertidos **requieren la emisión de un Dictamen de Aclaración de Zonificación** que aporte más elementos técnicos para estar en posibilidad de analizar si con estos se justifica la modificación pretendida consistente en el cambio de uso de suelo; en consecuencia se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. ESTELA GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
PROCURADORA INTERINA

SAPR/JARC/JISR/GYMG

