

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-036-2024

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/IIIL/CDIU/1155/2023**, 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 PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO"**, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 431 Y EL "AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO", PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 253, EL DÍA 01 DE FEBRERO DEL 2018; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE LAGUNA DE TAMIAHUA N° 204, COLONIA ANÁHUAC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

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

1. La iniciativa tiene como objeto:

"(...) Permitir la modificación del uso de suelo del predio que nos ocupa, otorgándole la clasificación Habitacional Mixto (HM) para tener el uso de laboratorios de análisis clínicos en la totalidad del predio, no solo en planta baja, conservando la misma intensidad de construcción en el predio, con 3 niveles máximos de construcción, 30% del área libre y densidad: M=Media 1 Viv C/50.0 m2 de terreno, lo que permitirá el correcto funcionamiento del laboratorio y sus correspondientes oficinas, en los niveles permitidos en la zonificación actual; lo anterior, aunado al hecho de que la actividad que se desarrolla en ese predio es un servicio metropolitano para la salud, ya que concentra el análisis de muestras provenientes de las sucursales del área metropolitana, por lo que no tiene servicio al público; la modificación que se propone se apega y contribuye con uno de los objetivos del PDDU, como lo es el desarrollo equilibrado y sustentable de la Alcaldía en el contexto de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana del Valle de México; al permitir la permanencia legal de un servicio de nivel metropolitano, así como la generación de fuentes empleos que fortalezcan la economía dentro de la Alcaldía en apego al Programa de fomento económico; uso actualmente limitado a la Planta Baja en la zonificación HC, que establece el Programa de Desarrollo Urbano para la zona en donde se ubica el predio. (...)"

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Laguna Tamiahua número 204, colonia Anáhuac, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, p. 7.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-036-2024

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CDMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 030_160_39, con una superficie de 993 m² y le es aplicable la zonificación HC/3/30/M, (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad: M= Media 1 vivienda cada 50.0 m² de terreno).

Información General	Ubicación del Predio																
<p>Cuenta Catastral: 030_160_39</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: LAGUNA DE TAMIAHUA 204</p> <p>Colonia: ANAHUAC II SECCION</p> <p>Código Postal: 11320</p> <p>Superficie del Predio: 993 m2</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>																
<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																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo (1)</th> <th>Niveles</th> <th>Alturas</th> <th>% Área Libre</th> <th>M2-min. Vivienda</th> <th>Densidad</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>30</td> <td>0</td> <td>M (Una vivienda cada 50.0 m² de terreno)</td> <td>2086</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	Uso del Suelo (1)	Niveles	Alturas	% Área Libre	M2-min. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	3	3	30	0	M (Una vivienda cada 50.0 m ² de terreno)	2086	20	
Uso del Suelo (1)	Niveles	Alturas	% Área Libre	M2-min. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas										
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	3	3	30	0	M (Una vivienda cada 50.0 m ² de terreno)	2086	20										

De la iniciativa se aprecia que se pretende modificar la zonificación actual únicamente por lo que hace al uso de suelo del que actualmente se ejerce en el predio.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-036-2024

USO PERMITIDO		Habitación	Habitación con Conexión en Planta Baja	Habitación Mixta	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
Servicios básicos en oficinas y despachos	Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículo y agencia automotriz.	■	■	■	■	■	■	■
	Oficinas de organizaciones de asistencia social y de despacho; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personas.	■	■	■	■	■	■	■
Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles.	■	■	■	■	■	■	■
	Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales.	■	■	■	■	■	■	■
Oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas.	Gantías y casetas de vigilancia.	■	■	■	■	■	■	■
	Juzgados y tribunales.	■	■	■	■	■	■	■
Servicios especializados de salud	Centros de readaptación social y reformatorios.	■	■	■	■	■	■	■
	Oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas.	■	■	■	■	■	■	■
	Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud.	■	■	■	■	■	■	■
	Oficinas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de diagnóstico, centros de ambulancias.	■	■	■	■	■	■	■
	Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiográficos, especializados (genéticos) taller médico dental.	■	■	■	■	■	■	
	Centros antimérbicos, clínicas y hospitales veterinarios.	■	■	■	■	■	■	

Imagen 1. TABLA DE USOS DEL SUELO
Fuente: DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO. FECHA: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008

3. Se utilizó la herramienta Google Maps para efecto de analizar las vistas de calle donde se ubica el predio de referencia, constatando que en los años de 2011 a 2022, el inmueble conserva las mismas características físicas, y siendo que el objeto de la iniciativa es que se reconozca un uso de suelo que presuntamente se ha ejercido en el predio desde el año 2012, es decir el de laboratorio de análisis clínicos, puede considerarse que los impactos que genera actualmente dicho funcionamiento no tendrían incremento alguno en la zona.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-036-2024

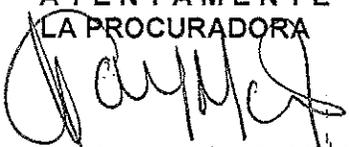
Asimismo, a la revisión al marco jurídico aplicable, se desprende que en el PDDU Miguel Hidalgo propone que la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) permita la mezcla del uso habitacional con comercio y servicios básicos, dentro de los cuales se incluye el uso de laboratorio clínico. En este sentido, se desprende que en la zona donde se ubica el inmueble en comento se encuentran varios edificios que permiten la mezcla de usos, y por lo tanto no se generaría un impacto significativo o adicional en la dinámica de la zona.

- Ahora bien, de lo identificado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 12565-181ARSA11 de fecha 29 de marzo de 2011, que forma parte de los anexos de la propuesta que se analiza, en el cual se determina como PERMITIDO el aprovechamiento de los usos de suelo para "FARMACIA Y CONSULTORIO MÉDICO" (ambos únicamente en planta baja) y **LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICO**, en una superficie a ocupar de 1,187.00 m² –sujeta a restricciones; además del contenido del contrato de compraventa por parte de LABORATORIO MÉDICO POLANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE de fecha 16 de noviembre de 2012 con el que se comprueba la propiedad del inmueble, es de considerar que los usos que actualmente se ejercen en el sitio, el de **laboratorio de análisis clínicos**, no representan un impacto considerable en dicha zona; pues como ya quedó señalado, las actividades referidas se llevan a cabo desde el año 2012 en el inmueble objeto de la iniciativa.

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



MARIANA BOY TAMBORRELL



MAEL JARCIL BEJÓN

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL