



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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

Acuse

ESTADO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA

21 ENE 2022

Recibió: *Adar C?*

11:22



Ricardo Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Ciudad de México, a 20 de enero de 2022.

PAOT-05-300/100- 013 -2022

DIP. HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **MDPPOPA/CSP/1969/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALPAN, EL CUAL FUE PUBLICADO EL 13 DE AGOSTO DEL AÑO 2010, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE CORREGIDORA 92, COLONIA MIGUEL HIDALGO EN LA ALCALDÍA TLALPAN EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO".

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

1. La iniciativa del presente estudio, tiene como objetivo, el siguiente:

[...] se propone con este decreto, pasar de un H/2/40 a HO/3/54.5, con el uso de suelo de oficina en una superficie de construcción de 1,366.06 metros cuadrados, en un desplante de 433.662 m2 equivalentes al 45.6% del total del terreno y proporcionando 543.483 m2 de área libre, equivalentes al 54.4% de área libre, teniendo la edificación una altura de 15.4 metros a partir del nivel de banqueta.
[...]

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 plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, se constató que al predio materia del presente estudio, le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: Una vivienda cada 200.0 m2 de terreno), en donde **el uso de suelo de oficinas se encuentra prohibido**, mismo que se pretende obtener de acuerdo con la iniciativa, tal como se muestra a continuación:

Información General

Cuenta Catastral: 253,202,02

Dirección: CORREGIDORA 92, COLONIA MIGUEL HIDALGO, ALCALDÍA TLALPAN, CDMX

Superficie del Predio: 275 m2



Zonificación	Uso del Suelo	Altura Máxima	Densidad	Superficie de Construcción	Superficie Libre	Niveles Máximos Permitidos
H/2/40/MB	Habitacional	40	0	1370	5	

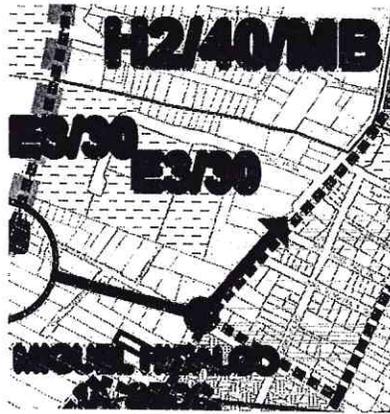
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



 Predio de referencia

Calle Corregidora número 92, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan

Fuente: Plano E-3, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.

3. Es importante considerar los siguientes aspectos:

- De conformidad con el Programa Delegacional citado, la calle Corregidora en su tramo entre Av. Insurgentes Sur y calle Cuauhtémoc es considerado como corredor de barrio, sin embargo **el predio de mérito no se encuentra en dicho tramo, por lo que se considera ubicada en vialidad secundaria.**
- De conformidad con el apartado “**Comercio y Servicios en Planta Baja hasta un máximo de 60 m²**” del multicitado Programa, refiere que en uso de suelo H (habitacional) se permite el comercio y **los servicios en planta baja hasta en un máximo de 60m², incluyendo el uso de oficinas**, en la colonia Miguel Hidalgo secciones 2, 3 y 4; **sin contemplar la colonia Miguel Hidalgo 1ra Sección**, en la cual se ubica el predio materia de la iniciativa analizada, **por lo que no le es aplicable** para el caso concreto que nos ocupa.
- Adicionalmente, al predio de mérito le aplica la Norma General de Ordenación número 13 “**Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional (H)**”, la cual refiere que **los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente** en los Programas Delegacionales, mismos que requieren la obtención previa del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, podrán cambiar de giro de acuerdo con lo permitido en la **Zonificación Habitacional con Comercio en la Planta Baja, siempre que el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de**

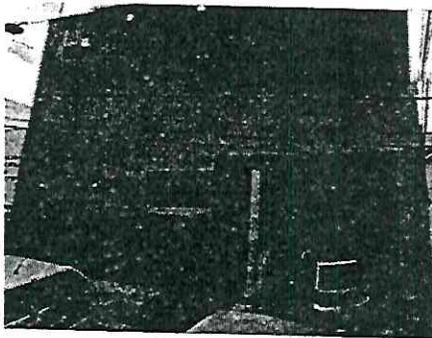
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

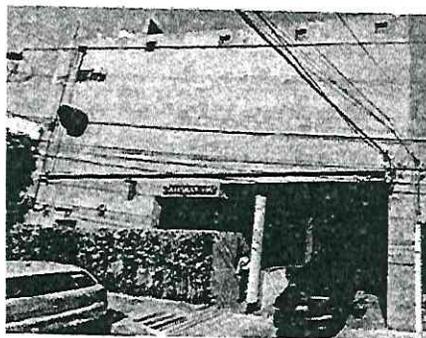


Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Alcaldía conforme a la normatividad aplicable a establecimientos mercantiles.

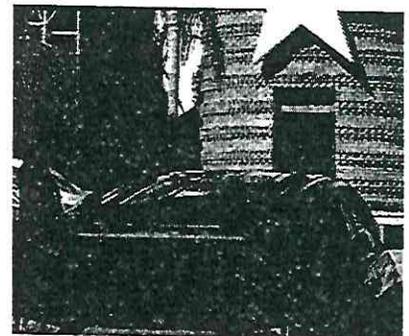
- De acuerdo con el apartado 2.1 **“Dimensiones y características de los locales en las edificaciones”** de la Norma Técnica Complementaria del Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y en comparación con la Iniciativa de mérito y la memoria descriptiva presentada, se hace mención de un proyecto consistente en un conjunto de dos cuerpos constructivos de 2 niveles con altura aproximada de 9 m y de 3 niveles con 15.4 m de altura respectivamente (**preexistentes**), por lo que de conformidad con lo señalado en la citada Norma, el número de niveles de dichos cuerpos constructivos serían equivalentes a 2.5 y 4.4 niveles de altura, toda vez que la altura máxima en entrepiso es de 3.5 niveles, **por lo que existen discrepancias entre la altura total y número de niveles manifestados, pues de ser el caso los niveles a doble altura cuantifican como dos niveles.**
- Del apartado **“III.2 ENTORNO INMEDIATO”** de la Iniciativa Ciudadana se refiere que actualmente se **ocupa 20% de la superficie total del inmueble como giro de oficinas** por lo que **no se pretende modificar la construcción preexistente** y por lo tanto se entiende que el **uso de suelo de oficinas y las superficies de construcción señaladas** en la Iniciativa **corresponden al estado actual que guarda el predio; lo anterior se corrobora** con la consulta realizada en la herramienta Streetview de la aplicación **Google Maps** y la herramienta multitemporal de imagen satelital de la aplicación **Google Earth, en la cual entre 2011 y 2021, se constató la existencia de un inmueble de dos niveles** cuya fachada cuenta con aproximadamente **9 metros de altura** y al interior se encuentra la segunda edificación con **3 niveles de altura**, cuyas características no corresponden al uso habitacional señalado en la Zonificación aplicable.



Agosto 2009



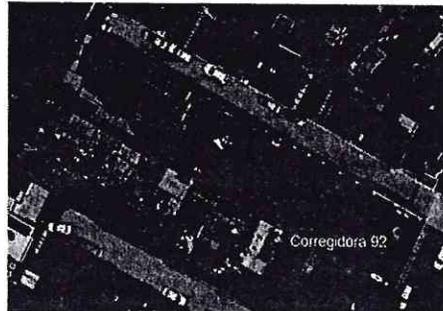
Abril 2021



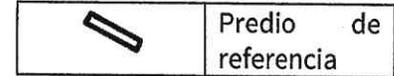
Vista al interior del predio.



28 de diciembre de 2009



29 de marzo de 2019



Calle Corregidora número 92,
Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía
Tlalpan.

Fuente: Google Earth, Google
Maps: Streetview

4. Del análisis de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico que fue presentada como anexo de la iniciativa, se indica que la superficie del terreno es de 999.85 m², sin embargo en la tabla de áreas de la misma memoria, se refiere que el proyecto cuenta con superficie de 977.103 m², 588.236 m² de área libre equivalente a un 60.20%, con área de desplante de 388.867 m² que equivale al 39.80% y superficie total de construcción de 1443.621 m².

Aunado a lo anterior, se presentó como anexo el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 61489-151GODI21D con fecha de expedición 19 de octubre de 2021, en el que se refiere una superficie de 974.95 m² de superficie de predio y 1,169.94 m² de superficie máxima de construcción, **por lo que existen discrepancias en la superficie total del predio, tal como se muestra en la siguiente tabla:**

	Superficie predio en m ²	Niveles	Superficie de desplante en m ²	Área libre en m ²	Sup. Máx. de construcción en m ²	CUS	Uso
Zonificación Certificado Uso del Suelo H/2/40/MB	974.95	2	584.97 (60%)	389.98 (40%)	1,169.94	1.2	Habitacional
Zonificación solicitada HO/3/54.5	999.85	3	454.93 (45.5%)	544.92 (54.5)	1364.79	1.3	Oficinas
Información descrita en Iniciativa	999.85	2 y 3 niveles, el ultimo con altura de 15.4 m (equivalente a 4.4 niveles)	433.662 (45.6%)	543.483 (54.4%)	1,366.006	6.9	Oficinas operando actualmente
Memoria descriptiva	977.103	2 y 3 niveles	588.236 (60.20%)	388.867 (39.80)	1443.621	1.47	Oficinas





5. **Respecto del uso de suelo de oficinas**, que se pretende con la presente Iniciativa Ciudadana, como principal argumento se esgrime que existen diversos establecimientos de bajo impacto en la zona de influencia donde se ubica el inmueble de mérito, sin embargo, en el anexo presentado se cuenta con un diagnóstico del inmueble ubicado en calle Corregidora número 92, Colonia Miguel Hidalgo, en el que se incluyeron imágenes de los edificios que conforman el predio, mismos que **ya cuentan con las características propuestas y se encuentran en operación y ejerciendo el uso de suelo de oficinas prohibido por el actual Programa Delegacional de Desarrollo Urbano**, como se muestra a continuación:

Edificio 1	
Fachada frontal	Interiores
Edificio 2 (principal)	
Fachada frontal	Interiores



6. El cambio de uso de suelo de la zonificación **H/2/40** a **HO/3/54.5** se propone esgrimiendo como principal argumento que en la colonia donde se ubica el predio de Calle Corregidora número 92, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan, se realizan diversas actividades de bajo impacto.

No obstante lo anterior, **el predio se encuentra en vialidad secundaria**, por lo que no le aplica norma de ordenación sobre vialidad, **tampoco le es aplicable la Norma Particular del Programa que refiere a "Comercio y Servicios en Planta Baja hasta un máximo de 60 m²"**, por lo que la zonificación predominante en los predios colindantes es habitacional de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.

7. Por otro lado actualmente en el predio materia de la iniciativa analizada, **se ejerce el uso de suelo de oficinas OCUPANDO EL TOTAL DEL INMUEBLE**, lo cual de acuerdo con la zonificación aplicable H/2/40, **dicha actividad se encuentra prohibida** e incumplen con lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

En este mismo sentido los edificios descritos como proyecto en la Iniciativa ya se encuentran edificados, no cuentan con características habitacionales y fueron construidos con una altura no permitida (incumplimiento de la restricción de 3.5m máximo de altura en entrepiso estipulado en la Norma Técnica Complementaria del Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que las edificaciones tienen aproximadamente 9 mts. y 15.4 m de altura equivalentes a 2.5 y 4.4 niveles), evidenciando la franca violación a la zonificación vigente al predio objeto de análisis.

8. Por último, **el proyecto propuesto, cuenta con discrepancias referentes al cálculo en superficie de terreno, desplante, área libre, CUS y altura, mismas que no coinciden con las medidas señaladas en la memoria descriptiva presentada ni con el Certificado Único de Zonificación y por lo tanto tampoco en la zonificación propuesta HO/3/54.5.**

En razón de lo anterior **la presente iniciativa ciudadana se tramita pretendiendo regularizar los incumplimientos descritos, toda vez que la Iniciativa presentada es tendiente a una regularización del uso de oficinas que actualmente opera en el predio de interés en dos cuerpos constructivos ya edificados con anterioridad y que a la fecha incumplen la altura y uso establecido en la zonificación aplicable.**

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

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 se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

