



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.
PAOT-05-300/100-053-2023

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/0235/2023**, a través del cual solicita la opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana denominada *PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA IZTAPALAPA, APROBADO POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 2 DE OCTUBRE DE 2008, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SUR 73 B, NÚMERO 208, DE LA COLONIA SINATEL, DE LA ALCALDÍA IZTAPALAPA, DE ESTA CIUDAD, C.P. 09470.*

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

1. La iniciativa tiene como objeto:

[...] *Modificar la zonificación del inmueble ubicado en calle Sur 73 B, número 208, de la colonia Sinatel de la Alcaldía Iztapalapa, de esta Ciudad de México con código postal 09470, en la actualidad tiene asignado: H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad: B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 462.60m². Número de viviendas permitidas: 3. [...]*

2. De la consulta a la página web SIG SEDUVI, se da cuenta que en la iniciativa presentada se maneja una superficie de terreno distinta a la señalada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tal como se ve reflejado en el Certificado de Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 68011-151COVI21D de fecha 16 de noviembre de 2021:



ZONIFICACIÓN
 Por Certificación de Acuerdo al ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO y al PROGRAMA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO PARA LA DISTRICCIÓN IZTAPALAPA, Aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y por el Comité Ciudadano de Planeación y Desarrollo Urbano del Distrito Federal el 2 de octubre de 2008 para efectos de clasificación y cumplimiento por parte de particulares y particulares, de acuerdo con el plan de zonificación de referencia, se asigna la Zonificación HABITACIONAL, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno. Superficie Máxima de Construcción: 462.60 m². Número máximo de viviendas permitidas: 3.
FUENTE: Documentales proporcionadas por SEDUVI CDMX

Lo antes descrito, se ve reflejado en la comparación del proyecto propuesto con la edificación actual y la zonificación que le es aplicable de conformidad con lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 68011-151COVI21D de fecha 16 de noviembre de 2021, como se muestra de la siguiente manera:

Elementos	EDIFICACIÓN ACTUAL	PROPUESTA	PDDU IZTAPALAPA	CUZUS 68011-151COVI21D
Zonificación	H/4/31.08/B (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 31.08% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno)	H/5/31.5/B (Habitacional, 5 niveles máximo de construcción, 31.5% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno)	H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno)	H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno)
Uso	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	257 m²	253.32 m²	257 m²	257 m²
Niveles	4 y un semisótano	5 y un semisótano	3	3
Superficie área libre	79.90 m² (31.08%)	79.79 m² (31.50%)	102.8 m² (40%)	102.8 m² (40%)
Superficie de desplante	177.1 m² (68.92%)	173.53 m² (68.5%)	154.2 m² (60%)	154.2 m² (60%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	796.95 m²	708.32 m²	462.6 m²	462.6 m²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	88.55 m²	N/A	N/A	N/A
Superficie total de construcción	796.95 m²	708.32 m²	462.6 m²	462.6 m²
Cajones de estacionamiento	6	N/A	N/A	N/A

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
 alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
 Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

3. Resulta importante mencionar, que dentro de los razonamientos que motivan la presente Iniciativa, se encuentra el siguiente:

[...] Es de destacarse que en la calle existen inmuebles con 4 y 5 niveles, enfrente y a dos predios del que motiva esta modificación, por lo cual se integra a la imagen urbana; [...]

Es de indicarse que si bien existen inmuebles que actualmente cuentan con cuatro y cinco niveles en la periferia del predio motivo de la iniciativa, este hecho no resultaría determinante para justificar la pretensión aludida, puesto que puede considerarse que los inmuebles se encuentran en contravención a la zonificación actual, por lo cual se demerita dicho argumento.

En ese sentido, el cambio de uso de suelo previsto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no constituye un instrumento legal para regularizar los usos de suelo que se ejercen en los predios, sino al contrario, tiene como fin realizar la modificación del Programa de Desarrollo Urbano, para que se puedan ejercer los usos o zonificaciones solicitadas y el hecho de determinar factible el cambio, implicaría **regularizar los usos de suelo y zonificación prohibidos y que se han ejercido en contravención a los programas de desarrollo urbano, hechos que deben ser sancionados.**

4. Finalmente es importante señalar que en los archivos de esta Procuraduría, se identificó el expediente **PAOT-2021-5694-SOT-1209**, el cual se encuentra en proceso de investigación, por lo que de las constancias que lo integran puede apreciarse que desde el año 2021, el inmueble materia del presente estudio **se encuentra violentando la zonificación en cuanto al área libre y número de niveles**, por lo que de otorgarse la solicitud de modificación se estaría regularizando la violación a la zonificación que actualmente le aplica al inmueble, pues **excede en un nivel la zonificación aplicable, y además cuenta con un 8.92% menos de área libre.**

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**



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL
MAELJARC/LGE/TLGC

Medellín 203, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000



CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

