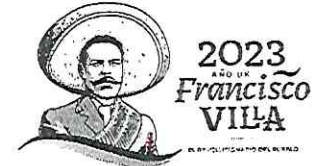


Quilque



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.
PAOT-05-300/100-61-2023

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/0223/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto a la *Iniciativa Ciudadana denominada DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN, PUBLICADO EL 13 DE AGOSTO DE 2010 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN 2° CERRADA MIXTECAPA Z 03 MANZANA 16 LOTE 21 S, COLONIA CANTERA PUENTE DE PIEDRA, ALCALDÍA TLALPAN, C.P. 14040, 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 objeto:

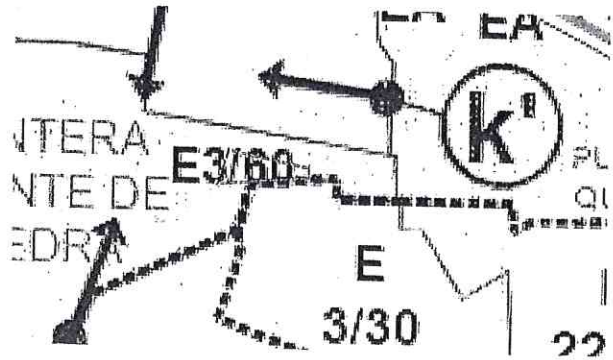
[...] permitir el uso del suelo "Habitacional" en un predio con una superficie de 2,365.55 m², comprendido, por 7 Edificios en 6 niveles, en Planta Baja se cuenta con 15 Viviendas del 1ro al 5to Nivel, 24 Viviendas por Nivel con un total de 135 Viviendas Nuevas y 55 Cajones de Estacionamiento. Con una superficie total construida sobre nivel de banquetta de 8,741.76 m², un semisótano (b.n.m.b.) cub. con una superficie de 1,847.65 m² y con una superficie de área libre de 906.59 m² (38.36%). El área libre está distribuida con andadores, áreas verdes permeables, la iluminación y ventilación es natural en locales habitables y en la zona de servicios; el predio cuenta con 2 frentes y 4 colindancia; Las áreas verdes permeables captaran el agua pluvial para retroalimentar los mantos freáticos, para contribuir a mantener el nivel del mismo es la condición necesaria para evitar asentamientos de las edificaciones.¹

[...]

Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Tlalpan, se desprende que al predio le aplica la zonificación E3/60 (Equipamiento, 3 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre):

¹ Iniciativa Ciudadana para modificar el uso de suelo del predio ubicado en 2° Cerrada Mixtecapa Z 03 Manzana 16 lote 21 s, Colonia Cantera Puente de Piedra, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14040, Ciudad de México, pp. 1 y 2.

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	053_418_20						
Dirección							
Calle y Número:	2A CDA MIXTECAPA Z 03 MZ 16 LT 21 S						
Colonia:	CANTERA PUENTE DE PIEDRA						
Código Postal:	14040						
Superficie del Predio:	2365 m2	<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 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Húmero de Viviendas Permitidas
Equipamiento Público y Privado Ver Tabla 2.2.2	3	6.0	60	0		2839	0



E EQUIPAMIENTO

2. Es importante señalar que la información técnica anexa a la iniciativa ciudadana contiene discrepancias respecto a la superficie del predio, número de viviendas y cajones de estacionamiento del proyecto propuesto, lo que conlleva a una falta de claridad en la pretensión misma. De acuerdo con la iniciativa, el predio cuenta con una superficie de 2,365.55 m², no obstante, de las documentales anexas a la misma, se desprenden los siguientes documentos y superficies:

- Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 73673-151CAMI19D, de fecha 16 de diciembre de 2019, el cual señala una superficie de 7,982 m², para el predio ubicado en Carrasco (antes Prolongación Carrasco) número 46.
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1203/2018, el cual señala que fue expedido conforme al plano de alineamientos y derechos de vía, lámina 311 de diciembre de 2016 y de la escritura pública número 55,389 de fecha 11 de julio de 2014, para el predio ubicado en Carrasco (antes Prolongación Carrasco) número 46.
- Instrumento público número 55,389 de fecha 11 de julio de 2014, el cual contiene la protocolización de actuaciones judiciales que deriva del juicio otorgamiento de escritura, de la que se desprende que el predio cuenta con una superficie de 7,982 m².

De lo anterior se advierten tres circunstancias:

- (1) El predio en el que se pretende realizar el proyecto tiene una superficie de 7,982m² y no de 2,365.55 m² como se indica en la iniciativa.

- (2) Los 2,365.55 m² forman parte de un predio de mayor tamaño, por lo que los instrumentos referidos no respaldan su existencia; y
- (3) la presunción de que el proyecto ejecutivo que en realidad se pretende ejecutar se realice en etapas, esto a efecto de evitar otros supuestos normativos, como, por ejemplo, la tramitación del dictamen de impacto urbano o ambiental por la superficie de construcción que podría desarrollar.
3. En la iniciativa también existe discrepancia en la cantidad de viviendas pretendidas, ya que en el texto normativo propuesto se señala expresamente un **total de 135 viviendas nuevas**, sin embargo, la memoria descriptiva y parte del texto de la iniciativa ciudadana indican **221 viviendas** en una superficie de 2,365.55 m².
4. Por otra parte, el documento técnico anexo a la iniciativa denominado "Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico", **plantea argumentos inexactos no solo respecto de la zonificación actualmente aplicable, pues refiere que le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles, 30% de área libre) siendo que le aplica la zonificación E/3/60 (Equipamiento, 3 niveles, 60% de área libre)**, sino que además es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación No. 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, la cual establece que por localizarse el predio dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) y "(...) en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 221 (DOSCIENTOS VEINTIUNO) VIVIENDAS, CON UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA DE HASTA 20 VECES EL SALARIO MINIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJON DE ESTACIONAMIENTO, PARA UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION DE 11,352.00 m²-sujeta a restricciones-, EN EL TOTAL DE PREDIO está PERMITIDO (...)"

Respecto a la Norma General de Ordenación No. 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", es importante señalar que si bien dicha norma se encuentra vigente, lo cierto es que fue suspendida su aplicación desde el año 2013, derivado del abuso en el uso de dicho instrumento por parte de los desarrolladores inmobiliarios quienes obtenían sus beneficios e incumplían con el costo final de la vivienda, es decir, elevaban el costo más allá de lo establecido por la misma disposición normativa. Razón por la cual el 02 de septiembre de 2021 fue reformada para que únicamente pueda ser aplicada a desarrollos inmobiliarios generados por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, por tanto, **los argumentos vertidos en la iniciativa respecto a la aplicabilidad de dicha norma resultan inoperantes.**

5. Por otra parte, respecto de la congruencia de la iniciativa propuesta y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan (PDDU-Tlalpan), es importante señalar que si bien dicho programa reconoce que el crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social, hacen necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, lo cierto es que fue necesario realizar un análisis a diversos aspectos demográficos, económicos, sociales, territoriales y ambientales, lo cual definió la imagen objetivo del programa, misma que pretende llevar a la Ciudad de México en lo general y a la Delegación (hoy Alcaldía) Tlalpan en lo particular, "Hacia un Nuevo Orden Urbano" que se sustenta en la definición de acciones y líneas estratégicas con orientaciones a corto, mediano y largo plazo, que permitan promover la participación corresponsable de todos los actores en el proceso de desarrollo urbano-

ambiental y ordenamiento del territorio, a través de mecanismos ágiles de planeación, regulación, fomento, control, vigilancia, coordinación y concertación.²

Es por ello que la Imagen Objetivo del PDDU-Tlalpan, señala que está basada en los principios de un Nuevo Orden Urbano de la Ciudad bajo el marco del desarrollo sustentable, partiendo de tres elementos fundamentales: una Ciudad con Equidad, Sustentabilidad y Competitividad³, con lo que se busca dar impulso al uso del suelo de manera óptima, por medio de la identificación de las características actuales, en función de los siguientes aspectos: disponibilidad de servicios de infraestructura; ventajas comparativas de ubicación; capacidad de absorción de impactos; y, viabilidad y factibilidad para la introducción de medidas de mitigación, tomando en cuenta que la disponibilidad de los servicios de infraestructura constituye una limitante para la ubicación de usos que generan una alta demanda, así como también resulta primordial la limitante de disponibilidad de agua.⁴

En razón de lo anterior, la Estrategia del Desarrollo Urbano del PDDU-Tlalpan, tomó en consideración la traza de los barrios y colonias que integran el área urbana de Tlalpan, definió cuáles de ellas por limitaciones de circulación vehicular no se deben redensificar y cuáles están en condiciones de poder atender nuevas zonificaciones que permitan su redensificación. El objeto de permitir mayores densidades en ciertas áreas está relacionado a la política de contención de la mancha urbana más allá de la Línea de Conservación Ecológica;⁵ por lo anterior, considerando que el predio objeto de la presente opinión, se encuentra ubicado dentro del perímetro que conforman las vialidades de Anillo Periférico, Avenida Insurgentes Sur y Viaducto Tlalpan, existen identificados diversos cruces conflictivos, siendo varios de ellos los ubicados en Avenida Insurgentes Sur con la Salida de la U. H. Villa Olímpica – Acceso Plaza Inbursa (antes Cuicuilco); Avenida San Fernando – Camino a Santa Teresa, Calzada de Tlalpan – Avenida San Fernando, Viaducto Tlalpan – Avenida San Fernando – Calzada Arenal. Avenida Insurgentes Sur con la Salida de la U. H. Villa Olímpica – Acceso Plaza Inbursa (antes Cuicuilco); Avenida San Fernando – Camino a Santa Teresa; Corregidora y, Santa Úrsula⁶, por mencionar algunas, por lo que, **agregar una carga vehicular de al menos 55 vehículos (propuestos en la Iniciativa que se atiende), generaría un impacto vial a una zona ya reconocida como conflictiva, sin que de la propia iniciativa se desprendan acciones para mitigar dicha problemática.**

6. Finalmente, es necesario referir que el texto normativo propuesto carece de elementos técnicos necesarios para determinar la zonificación aplicable, siendo ésta uno de los principales componentes del ordenamiento territorial y del PDDU-Tlalpan. Esto debido a que la iniciativa no contempla la literal de densidad para el proyecto propuesto, es decir, el número de viviendas permitidas que se pueden construir dependiendo de la dotación de los servicios con que cuente cada área de la Ciudad, en atención a la superficie del predio y la superficie máxima de construcción, identificándose dichas literales como A: Alta (1 vivienda cada 33 m² de terreno), M: Media (1 vivienda cada 50 m² de terreno), B: Baja (1 vivienda cada 100 m² de terreno), MB: Muy Baja (1 vivienda cada 200 m² de terreno), R: Restringida (1 vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno o lo que indique el programa) y Z: Zonificación (lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima el Programa lo definirá); tal y como lo establece la Norma General de Ordenación número "11. Cálculo de número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con Aplicación de Literales".

2 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 2010, págs. 4 y 5.

3 *Ibidem*, pág. 86

4 *Ibidem*, pág. 86

5 *Ibidem*, pág. 88

6 *Ibidem*, pág. 36

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 BOYTAMBORRELL



MAEL/JARC/LBE/OAVL

