



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-084-2023

**DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN**  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO**  
**E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CDMX**  
**P R E S E N T E**

Me refiero al oficio **CCDMX/IIL/CDIU/0564/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada *Decreto por el cual se modifica 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 calle **Carrasco No. 46, colonia Cantera Puente de Piedra, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14040, Ciudad de México**, por cuanto hace a la zonificación para el uso del suelo "Habitacional", en un predio con una superficie de 7,982 m<sup>2</sup>, comprendido, por 27 Edificios en 6 niveles. En planta baja se contará con 52 viviendas, los niveles 1, 3 y 5 contarán con 69 viviendas cada uno, el nivel 2 y 4 con 86 viviendas por nivel, para un total de 431 Viviendas nuevas y 325 cajones de estacionamiento. La superficie total construida sobre nivel de banqueta será de 28,935.12 m<sup>2</sup>, un semisótano (b.n.m.b.) cub. con una superficie 6,662.88 m<sup>2</sup> y con una superficie de área libre de 2,982.03 m<sup>2</sup> (37.36%).

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

(...) *Modificar la zonificación asignada al predio ubicado en calle Carrasco No. 46, colonia Cantera Puente de Piedra, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14040, Ciudad de México, que actualmente es: E/3/60 (Equipamiento, 3 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre).*<sup>1</sup>

(...) *para permitir el uso del suelo "Habitacional" en un predio con una superficie de 7,982 m<sup>2</sup>, comprendido, por 27 Edificios en 6 niveles. En planta baja se contará con 52 viviendas, los niveles 1, 3 y 5 contarán con 69 viviendas cada uno, el nivel 2 y 4 con 86 viviendas por nivel, para un total de 431 Viviendas nuevas y 325 cajones de estacionamiento. La superficie total construida sobre nivel de banqueta será de 28,935.12 m<sup>2</sup>, un semisótano (b.n.m.b.) cub. con una superficie 6,662.88 m<sup>2</sup> y con una superficie de área libre de 2,982.03 m<sup>2</sup> (37.36%).*<sup>2</sup>

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que al predio ubicado calle **Carrasco No. 46, colonia Cantera Puente de Piedra, Alcaldía Tlalpan**, se identifica dentro de dicho portal con la Cuenta Catastral 053\_418\_40 y con la dirección cita en Prolongación Carrasco número 48, colonia Cantera

<sup>1</sup> *Iniciativa de 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 calle Carrasco No. 46, colonia Cantera Puente de Piedra, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14040, Ciudad de México, pág. 5.*

<sup>2</sup> *Ibidem.*



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-084-2023

Puente de Piedra, Código Postal 14040, con una superficie de 5484 m<sup>2</sup>, con la zonificación: Equipamiento Público y Privado, 3 niveles máximos de construcción, 60% de área libre y una superficie máxima de construcción (sujeta a restricciones\*) de 6581m. Asimismo, le es aplicable la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, densidad B (Baja, una vivienda cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno) o bien, % de Área Libre, 40 m<sup>2</sup> mínimo por vivienda, con una Superficie Máxima de Construcción Sujeta a Restricciones\*) 9871 y con 55 viviendas permitidas, de acuerdo a la aplicación de Norma de Vialidades.

Ubicación del Predio



Vialidades

Niveles:	Alturas:	M2 min. Viviendas:	Incremento Estac. %:	Remetimiento	Paramento	Densidad
3	**	0				B (Baja, una vivienda cada 100.0 m <sup>2</sup> de terreno)
<b>% Área Libre</b>		<b>40</b>	<b>Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*)</b>	<b>9871</b>	<b>No. de Viviendas Permitidas</b>	<b>55</b>

Zonificación

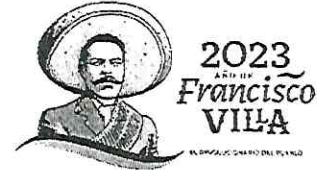
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Equipamiento Público y Privado Ver Tabla de Uso	3	**	60	0		6581	0

Es necesario señalar que lo anterior resulta diverso a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 73673-151CSMI19D, para el predio ubicado en la calle Carrasco No. 48, colonia Cantera Puente de Piedra, Alcaldía Tlalpan, el cual fue presentado por el promovente, ya que indica que la superficie del predio corresponde a 7982.00 m<sup>2</sup> lo cual representa 2498 m<sup>2</sup> de diferencia con los 5484 m<sup>2</sup> que señala la información de la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Aunado a ello, la presente iniciativa indica en todo momento como referencia el número 46 de la calle Carrasco, mientras que el Certificado y la Plataforma contemplan el número 48, resultando así información imprecisa que motiva la falta de certeza jurídica.

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signature]*





Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-084-2023

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital

FOLIO NO. 73673-151CAMI190

Cadena Verificación: 51XQ0fm/w1z5Y+T/FLqcyg--

FECHA DE EXPEDICIÓN: 16 de Diciembre de 2019				
Datos del predio o inmueble (datos proporcionados por el interesado en término de los artículos 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 310 del Código Penal para el Distrito Federal)				
PROL CARRASCO	48	---	---	---
Calle	No Of	Interior/Local	Manzana	Lote
CANTERA PUENTE DE PIEDRA	---	---	14040	---
Colonia	Pobliado		Código Postal	
TLALPAN	053_418_20_0001	7,982.00 m <sup>2</sup>	---	---
Delegación	Cuenta Catastral	*Superficie del Predio	*Superficie Construida	
Otras				
* La superficie del predio reportada puede no contener las últimas modificaciones al predio producto de fusiones, subdivisiones y/o relotificaciones llevadas a cabo por el propietario.				

ZONIFICACIÓN

Se Certifica, que de acuerdo al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL, aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de agosto de 2010, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: E/3/60 (Equipamiento Público y Privado, 3 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre). Superficie Máxima de Construcción: 6,580.80 m<sup>2</sup>.

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia a partir de diversos argumentos que se consideran que son inexactos y contrarios a la Fundamentación y Motivación, Imagen Objetivo, y Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan; en primer término, el documento técnico anexo 2 de la iniciativa denominado "Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico", plantea argumentos inexactos pues señala que es susceptible de aplicación la Norma General de Ordenación No. 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de interés Social Popular", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, bajo el siguiente argumento:

"(...) Por localizarse dentro de los límites del 3er territorio, comprendido entre el Anillo Periférico y los límites de la Ciudad le aplica la **zonificación directa H/5/20/Z (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre)** que le concede la **Norma General de Ordenación No 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda el Sustentable, de interés Social y Popular"**- Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal día 02 de septiembre de 2021-; en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 431 (CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO) VIVIENDAS, CON UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA DE HASTA 30 VECES EL SALARIO MINIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJON DE ESTACIONAMIENTO, PARA UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION DE 28,935.12 m<sup>2</sup>-sujeta a restricciones", EN EL TOTAL DE PREDIO está PERMITIDO (...)**"<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico del predio ubicado en Calle Carrasco No. 46 Colonia: Cantera Puente de Piedra Alcaldía Tlalpan, pág. 2.





Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-084-2023

En este sentido, respecto a la Norma General de Ordenación No. 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda y Sustentable, de interés Social 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<sup>4</sup>, por lo que los demás argumentos vertidos en la iniciativa respecto a la aplicabilidad de dicha norma resultan inoperantes.

4. 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 PDDU-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.<sup>5</sup>

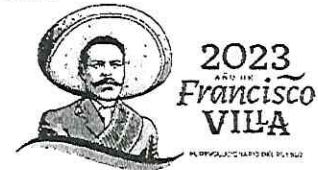
En ese tenor, la Imagen Objetivo propuesta para la Delegación de Tlalpan, está basada en los principios de un Nuevo Orden Urbano de la Ciudad bajo el marco del desarrollo sustentable, partiendo de tres elementos fundamentales: **una Ciudad con Equidad, Sustentabilidad y Competitividad**.<sup>6</sup> Asimismo, considera una configuración del territorio a partir del 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; así como viabilidad y factibilidad para la introducción de medidas de mitigación, tomando en cuenta que las medidas de disponibilidad de los servicios de infraestructura constituye una limitante para la ubicación de usos que generan una alta demanda, siendo necesario señalar que para la Ciudad de México y en particular para la Delegación Tlalpan, resulta primordial la limitante de disponibilidad de agua.

<sup>4</sup> Decreto por el que se reforma la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Código Fiscal de la Ciudad de México y la Norma de Ordenación número 26 que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 02 de septiembre de 2021.

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

<sup>6</sup> *Ibidem*, pág. 86.





Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-084-2023

5. Ahora bien, 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, estableciendo 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** con el objeto de permitir mayores densidades en ciertas áreas, relacionado a la política de contención de la mancha urbana más allá de la Línea de Conservación Ecológica.

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, y que existen diversos cruceos conflictivos, entre los que se destacan 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 Úrsula, **agregar una carga vehicular de al menos 325 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. Aunado a lo anterior, la iniciativa que se analiza 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 no se 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 m<sup>2</sup> de terreno), M: Media (1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), B: Baja (1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), MB: Muy baja (1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), R: Restringida (1 vivienda cada 500 m<sup>2</sup> o 1000 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el programa) y Z: Zonificación (lo que indica la zonificación de 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".

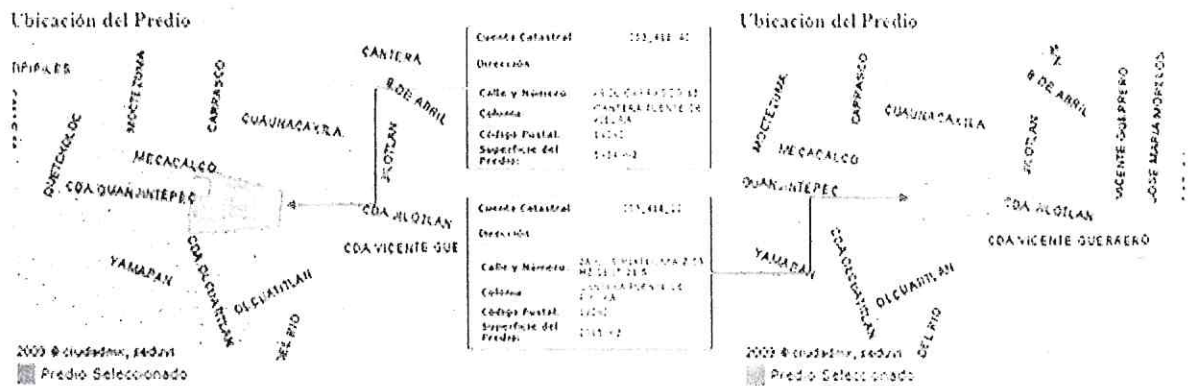
De tal suerte que, si se considera que la iniciativa busca obtener el doble de niveles actualmente permitidos, quintuplicaría el número de viviendas (considerando que la zona en la que se ubica el predio la densidad es baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno, por lo que al tener el predio una superficie de 7,982 m<sup>2</sup><sup>7</sup> podría edificar únicamente 80 viviendas) y disminuir el porcentaje de área libre actualmente permitida (de 60% a 37.36%).

<sup>7</sup> Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio número 73673-151CSMI19D.  
Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 552265 0780 ext 11000



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-084-2023

7. Finalmente, es importante señalar que esta Procuraduría mediante oficio PAOT-05-300/100-061-2023 de fecha 16 de mayo del año en curso, emitió **opinión DESFAVORABLE** respecto al proyecto pretendido en el predio ubicado en calle 2ª Cerrada Mixtecapa Z 03 Manzana 16 Lote 21 S, colonia Cantera Puente de Piedra, Alcaldía Tlalpan, C. P. 14040, predio y proyecto que se encuentra inmerso o forma parte del predio que por la presente opinión se atiende.



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

MAEL/JARC/LBE/MCB