



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-111-2023

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE



Me refiero a los oficios **CCDMX/III/CDIU/0418/2023** y **CCDMX/III/CDIU/0431/2023**, a través de los cuales, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de las iniciativas siguientes:

- **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL" PUBLICADO EL 13 DE AGOSTO DE 2010 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN C. LIMANTITLA NO. 20, COLONIA SANTA ÚRSULA XITLA, ALCALDÍA TLALPAN, C.P. 14420, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, 3 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 30% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, DENSIDAD MUY BAJA EN 1,414.37 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.**
- **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL" PUBLICADO EL 13 DE AGOSTO DE 2010 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. SANTA ÚRSULA NO. 34, COLONIA SANTA ÚRSULA XITLA, ALCALDÍA TLALPAN, C.P. 14420, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO DE SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, 3 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 30% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, DENSIDAD MUY BAJA, EN 1,758.00 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.**

En primer lugar, del análisis de las iniciativas, se advierte que se trata de un proyecto integral por lo que la presente opinión se estudiará como un solo proyecto para hacer más eficiente su análisis.

Así entonces, después de un análisis a los proyectos en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. Las iniciativas tienen como objetivo, los siguientes:

Santa Úrsula 34

[...] *modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de agosto de 2010 para el predio ubicado en Av. Santa Úrsula No. 34, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14420, Ciudad de México con el objetivo de permitir el uso de Servicios de*



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-111-2023

alimentos y bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas en 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una densidad muy baja en 1,758.00 m² de superficie máxima de construcción a fin de detonar la economía local y propiciar la diversidad de actividades económicas.¹

Limantitla 20

[...] modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal decretado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de agosto de 2010 para el predio ubicado en c. Limantitla No. 20, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14420, Ciudad de México y así permitir el uso de Servicios de alimentos y bebidas en general para Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre en 1,414.37 m² de Superficie Máxima de Construcción.²

- Respecto a los domicilios de las iniciativas en análisis, esta Procuraduría substanció un procedimiento de investigación con número de expediente PAOT-2018-2407-SOT-1004 y acumulado PAOT-2018-2498-SPA-1455, con motivo de la presentación de dos denuncias ciudadanas en 2018, el cual fue concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 29 de octubre de 2021, constatándose que operan 2 establecimientos mercantiles con giro de restaurante y jardín de fiestas infantiles; tomando en consideración que, dentro del expediente de investigación obra la escritura pública número 41,662, libro 887, año 2002, de fecha 27 de septiembre de 2016, remitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en la que se establece que el predio de Av. Santa Úrsula número 34, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, es el resultado de la fusión de dos predios: Av. Santa Úrsula número 34 y Limantitla 20, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, quedando con una superficie integral de 1625.16 m², documento que fue base para la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 49230-151PAOF17, de fecha 12 de diciembre de 2017.

En ese sentido, los promoventes de las iniciativas, pretenden sorprender a todas las autoridades involucradas, ya que se plantea que en caso de que se aprueben las iniciativas se fusionarán los predios de Av. Santa Úrsula número 34 y Limantitla 20, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, lo cual de hecho y de derecho ya acontece, por lo que el predio de Limantitla 20 es inexistente.

- Derivado de lo anterior, para el predio ubicado en Av. Santa Úrsula número 34, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 49230-151PAOF17**, de fecha 12 de diciembre de 2017, en el que se especifica que el predio tiene una superficie de 1625.16 m², y le aplican las zonificaciones **H 3/30** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), y **HC 3/30** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), que le concede la norma de vialidad tramo q-q' de Avenida Insurgentes Sur a Calle

¹ *Iniciativa de decreto respecto al predio ubicado en Av. Santa Úrsula No. 34, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14420, Ciudad De México Pág. 6.*

² *Iniciativa de decreto respecto al predio ubicado Calle. Limantitla No. 20, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14420, Ciudad De México. Pág. 6.*



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-111-2023

En ese sentido, el hecho de aprobarla otorgaría un beneficio particular y no general como se presume, toda vez que al conceder la modificación del uso de suelo, implica el ser reconocido de manera formal, la ampliación de los horarios de operación, aunado a que generaría una mayor concentración de personas lo que conlleva a un incremento de la demanda de servicios públicos como agua, drenaje, movilidad, además de que se concedería una gama amplia de actividades dentro del rubro de servicios, permitiendo un beneficio en detrimento de la colectividad.

5. Ahora bien, no se debe omitir que el uso de suelo que se ejerce actualmente es de impacto vecinal, y que, de aprobarse la solicitud, influiría en la armonía de la comunidad, ya que podría presentarse entre otras cosas problemáticas como contaminación acústica porque la operación de los establecimientos en los que pondera la venta de bebidas alcohólicas suelen rebasar los decibels permitidos por la normatividad aplicable afectando la calidad de vida en la zona circundante, privilegiando a un particular que pretende ofrecer como servicio principal la venta de bebidas alcohólicas, lo que podría aprovecharse para usos como los de restaurante-bar, cantinas, bares y/o cervecerías, por lo que se convertiría en un establecimiento mercantil de impacto zonal.

Aunado a lo anterior, en la iniciativa se habla de promover la consolidación del corredor "Santa Úrsula Xitla", sin que el mismo se encuentre formalmente contemplado en alguno de los 9 corredores urbanos del PDDU-TLAL, ya que aun cuando el sitio de interés se localiza cerca de Av. Insurgentes Sur, el mismo no podría dar origen a un nuevo corredor, derivado de los factores de vialidad y saturación de servicios.

Es así, que la ponderación que se realiza debe de ser positiva en favor de que prevalezca el derecho a un medio ambiente sano y a una ciudad ordenada, dándole una plena eficacia jurídica, para que la ciudad se desarrolle de manera justa, segura, sana, accesible, resiliente y sostenible, para que con ellos se promueva la prosperidad y calidad de vida de todos.

6. Otro elemento a considerar, es que el predio se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, que son aquellas que tienen un valor histórico, arqueológico, artístico o cultural, así como aquellas que sin estar formalmente clasificadas presentan ciertas propiedades que requieren de atención personal para mantener y potenciar sus valores, por lo que **Santa Úrsula Xitla está considerada como una de las doce áreas de conservación patrimonial que se ubican en la Alcaldía Tlalpan**, y aún y cuando el predio objeto de la iniciativa no se encuentra formalmente catalogado por alguna característica patrimonial, arquitectónica o histórica, lo cierto es que la zona en la que se ubica está declarada como área de conservación patrimonial, por lo que se busca conservar la imagen que guarda; en ese sentido, al querer modificar el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, y toda vez que el mismo es de impacto vecinal y que no se encuentra previsto en dicho documento, se estaría alterando la característica de la colonia a la que pertenece.

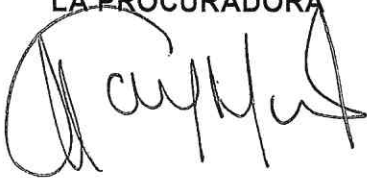


Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-111-2023

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/BE/JACO