



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

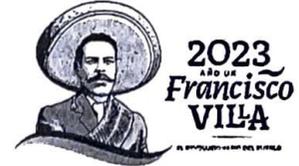
PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DE LA PROCURADORA

COMISIÓN DE DESARROLLO E  
INFRAESTRUCTURA  
URBANA

27 ABR 2023

Recibíó: *h.c. Daniel Villalobos*

Hora: *11:30*



2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA

Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.  
PAOT-05-300/100- 038-2023

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/092/2023, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto a la "INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE PRETENDE LA MODIFICACIÓN PARTICULAR AL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EL DÍA 26 DE ENERO DEL AÑO 2005 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL AHORA CIUDAD DE MÉXICO, PARA EL INMUEBLE IDENTIFICADO REGISTRALMENTE COMO; LOTE DE TERRENO NÚMERO DIECISIETE, Y CASA EN EL CONSTRUIDA, DE LA MANZANA OCHO, DE AVENIDA MORELOS (EJE TRES SUR), COLONIA PUEBLO MAGDALENA MIXHUCA, DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y CATASTRALMENTE IDENTIFICADO COMO; AVENIDA MORELOS 506, COLONIA MAGDALENA MIXHUCA, CÓDIGO POSTAL 15860, ALCALDÍA VENUSTIANO CARRANZA EN LA 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:

*[...] el predio actualmente cuenta con un uso de suelo que impide el desarrollo de "Mixhuca 506", proyecto que NO tiene como objetivo el desarrollo de más niveles en el predio, si no el desarrollo de locales comerciales en el segundo piso de dicho predio, al efecto de contribuir a los objetivos señalados, es por lo anterior que el suscrito le solicita a este H. Congreso apruebe la presente iniciativa ciudadana y con ello se concluya con el cambio de uso de suelo y se autorice la modificación parcial al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal ya que dicho programa si contempla se le pueda asignar al predio de referencia el uso de suelo HM (Habitacional Mixto).*

Es importante mencionar, que en el texto de la iniciativa de modificación que se analiza, si bien se esgrimen argumentos, tendientes a la modificación del uso de suelo del inmueble ubicado en Avenida Morelos 506, Colonia Magdalena Mixhuca, Alcaldía Venustiano Carranza, se señala literalmente lo siguiente:

"(...) Texto Normativo Propuesto



**DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NÚMERO 11 BIS EL 26 DE ENERO DE 2005**

**PRIMERO;** Decreto por el que se módifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal"; para permitir el cambio de Uso de Suelo a **Habitacional Mixto** del predio identificado como; **3 sur, Avenida Morelos 514, Pueblo de la Magdalena Mixhuca, Código Postal 15860 en la Ciudad de México, con una superficie total de 1,777.91 metros cuadrados. (...)**

Como se podrá observar, el texto normativo propuesto corresponde a un inmueble distinto al que se aborda en el cuerpo de la iniciativa que nos ocupa, lo cual cobra relevancia, al ser un requisito de procedencia dentro del procedimiento de cambio de uso de suelo, en términos del artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

- Al realizar la consulta en la plataforma SEDUVI 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 Delegación Venustiano Carranza, se desprende la siguiente información:

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	023_602_10						
Dirección							
Calle y Número	AV. MORELOS 506						
Colonia	DE LA MAGDALENA MIXHUCA						
Código Postal	15850						
Superficie del Predio	230 m2						
<p><b>VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS.</b> 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>		<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Zonificación							
Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Bajeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja <i>Ver Tabla de Uso</i>	3	..	20	0	Z (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)	554	0



Al predio le aplica la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z).



3. Por otro lado, de la información contenida en la iniciativa, se desprende que se pretende el cambio de uso de suelo de **HC 3/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) a **HM**, a efecto destinar el inmueble para el **desarrollo de locales comerciales en el segundo piso**, lo cual se ve reflejado de acuerdo a la memoria descriptiva y en comparación con la zonificación que actualmente le es aplicable, de la siguiente manera:

Elementos	Memoria Descriptiva	CUZUS 11752-151ESSA22D
Zonificación	HM (Habitacional Mixto) en dos niveles	HC 3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre)
Uso	Comercial	Habitacional con Comercio en Planta Baja
Superficie del terreno	231.55 m <sup>2</sup>	230.65 m <sup>2</sup>
Niveles	2	3
Superficie área libre	0 m <sup>2</sup> (0%)	46.13 m <sup>2</sup> (20%)
Superficie de desplante	231.55 m <sup>2</sup>	184.52 m <sup>2</sup> (70%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueteta		553.56 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción bajo nivel de banqueteta	0 m <sup>2</sup>	N/A
Superficie total de construcción	571.77 m <sup>2</sup>	553.56 m <sup>2</sup>
Cajones de estacionamiento	0	11*

\* De acuerdo a la norma técnica complementaria del proyecto arquitectónico 1.2.1 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, 1 por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción para el uso comercial.

4. De la revisión a la iniciativa, se desprende que la misma no contempla superficie de Área libre; sin embargo, la zonificación actual dispone que mínimo se debe contar con 20%, situación que no se encuentra justificada dentro de la propuesta de modificación.

Adicionalmente, es necesario señalar que el área libre en las edificaciones permite la ventilación e iluminación natural de viviendas y edificaciones en general, lo que incide directamente en la disminución en el uso de extracción de aire mecánica y en el uso de iluminación artificial: es decir se disminuye el consumo de energía en el uso y operación del elemento arquitectónico. En relación con el tamaño y orientación del área libre, éstas permiten regular la temperatura interna de las edificaciones a efecto de alcanzar condiciones de confort de acuerdo con los usos o actividades propias a los que se destinen dichas edificaciones.

En los casos en los que el área libre cuenta con cubierta vegetal, además de captación e infiltración de agua pluvial, se contribuye a reducir los fenómenos que se producen en zonas urbanas denominados islas de calor, que derivan de la acumulación de estructuras, edificios, aceras o asfaltos, que absorben más calor y lo liberan lentamente; dicho de otro modo, se maximiza el aprovechamiento de los recursos disponibles (sol, vegetación, lluvia, vientos) en la zona donde se encuentra el elemento arquitectónico.



Por lo anterior, al reducir las áreas libres se genera un mayor consumo energético al necesitar de medios mecánicos para alcanzar condiciones de confort y por lo tanto se considera que para atenuar estos efectos, las construcciones deben respetar el área libre establecida por los Programas Delegacionales y/o Parciales aplicables, que para el caso particular es del 20% de la superficie del predio.

Por su parte, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 4 fracción I, la siguiente definición:

Artículo 4. Además de las definiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I. Área libre: Porción de un predio en donde no se permite la construcción, la incorporación de techumbres, cubiertas, volados o cornisas, a partir del nivel de banquetta, según lo establecido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo Digitales y los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos;

[...]

En concordancia con lo anterior y como ya ha sido mencionado, la propuesta que se analiza no contempla superficie de Área libre, razón por la cual se contrapondría contra el objetivo y utilidad del área libre.

5. Adicionalmente, se da cuenta que de otorgarse el cambio de uso de suelo de HC a HM, se permitiría la construcción de locales comerciales en la totalidad del inmueble, sin conocer con exactitud el número pues no se señala en la memoria descriptiva, los cuales en conjunto darían pie a lo que se conoce como *plaza comercial*, situación que se contrapone con el objetivo de la norma general de ordenación "29. MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE EQUIDAD Y COMPETITIVIDAD PARA EL ABASTO PÚBLICO", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Venustiano Carranza, adicionada mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de mayo de 2011, la cual establece lo siguiente:

[...]

**DÉCIMO QUINTO.** - Se adiciona una norma "29. MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE EQUIDAD Y COMPETITIVIDAD PARA EL ABASTO PÚBLICO" (...) Los establecimientos mercantiles en los que se pretenda preponderantemente la venta de artículos que conforman la canasta de productos básicos y, de manera complementaria, la de ropa y calzado, bajo el sistema de autoservicio, con el uso de tienda de autoservicio, súpermercado, minisúper o tienda de conveniencia, sólo podrán situarse en predios cuya zonificación secundaria sea Habitacional Mixto (HM), así como en predios con frente a vías públicas en los que resulte aplicable alguna "norma de ordenación sobre vialidad" que otorgue la zonificación HM indicada en el plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente. Se exceptúa de la aplicación de esta norma a los establecimientos mercantiles que tengan el uso de suelo de tienda de abarrotes o miscelánea. [...]

Asimismo, el proyecto planteado, no contempla cajones de estacionamiento, no obstante, la norma técnica complementaria del proyecto arquitectónicos 1.2.1 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, establece que se debe contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>, de construcción para el uso comercial, razón por lo cual de acuerdo con el proyecto pretendido debería contar con 12 cajones de estacionamiento.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

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/LEIVA