



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

México, a 25 de abril de 2023.
PAOT-05-300/100- 039-2023

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/104/2023** a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto a la **INICIATIVA CIUDADANA 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 26 DE ENERO DEL AÑO 2005 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL AHORA CIUDAD DE MÉXICO, PARA EL DEL INMUEBLE IDENTIFICADO REGISTRALMENTE COMO; LOTE DIECISÉIS DE LA MANZANA OCHO, PUEBLO DE MAGDALENA MIXHUCA, DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CÓDIGO POSTAL QUINCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA, EN EL DISTRITO FEDERAL, Y CATASTRALMENTE IDENTIFICADO COMO; 3 SUR, AVENIDA MORELOS 514, PUEBLO DE LA MAGDALENA MIXHUCA, CÓDIGO POSTAL 15860 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 objetivo:

Si es verdad que se permite el comercio en el predio en mención es importante señalar que la limitaciones que el uso de suelo HC/3/20/Z impide tanto al suscrito como a la Zona en la cual se encuentra el predio alcanzar un uso aprovechable de dicho predio ya que se busca el desarrollar locales comerciales que permita el crecimiento económico de la zona así como la generación de empleos y una mayor influencia de turismo en la zona del Pueblo de Magdalena Mixhuca colonia perteneciente a la Delegación (Ahora Alcaldía) Venustiano Carranza.

[...]

[...] 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).

2. Al realizar la consulta en la plataforma SEDUVI CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Certificado Único de Zonificación expedido el 25 de enero de 2019, disponible en la plataforma y al Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Venustiano Carranza, se desprende la siguiente información:

[Firmas manuscritas]

[Firma manuscrita]



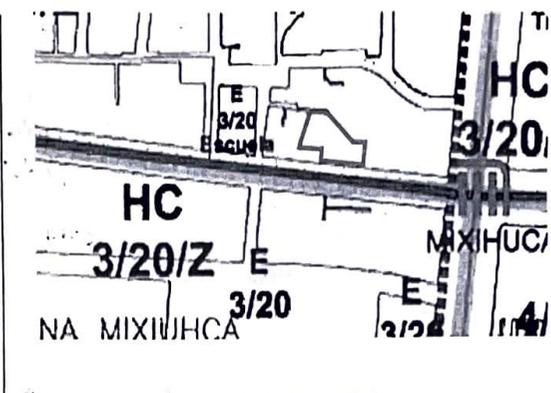
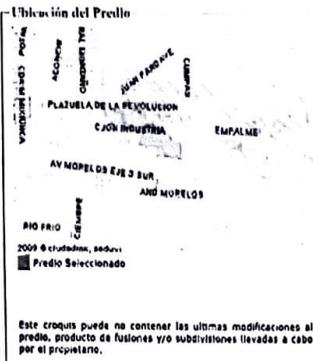
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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

Información General

Cuenta Catastral: 023_602_09
 Dirección: 818 3 SUR AV MORELOS 514
 Calle y Número: DE LA MAGDALENA MIXHUCA
 Colonia: 19890
 Código Postal: 2213 m2
 Superficie del Predio:

“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.



Zonificación

Uso del Suelo	Niveles	Altura	Nº Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones *)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja	3	20	0	0	312	0	0

*(Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegador lo definirá.)

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 28 DE ENERO DE 2019

DAOS DEL PREDIO O INMUEBLE (datos proporcionados por el interesado en términos de Artículo 28 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Postal para el Distrito Federal)

AV. MORELOS 514
 Calle N° 01
 Manzana 15890
 Pueblo de la Magdalena Mixhuca
 Delegación Venustiano Carranza
 Ciudad de México

ZONIFICACIÓN: Certificado expedido mediante DECRETO que aplica el Programa Delegador de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación VENUSTIANO CARRANZA, aprobado por el Ayuntamiento del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de enero del 2019, para los efectos de legalidad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, a quienes les será de utilidad, para efectos de referencia, se indica la zonificación: HABITACIONAL con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z, con un número de viviendas resultante de 0 (cero) a superficie máxima de construcción de 0 m² por cada vivienda.

Por lo que 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. Ahora bien es importante señalar que, de la información pública consultada y la memoria descriptiva presentada en la iniciativa ciudadana, existe una discrepancia en la nomenclatura del predio referido:

Transforma Estudio

Ep. 3 AV Morelos No. 514 Col. Pueblo Magdalena Mixhuca Delegación Venustiano Carranza CP. 16890

OBRA NUEVA LOCALES COMERCIALES Y CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL

(EJE 3) AV. MORELOS No. 618 COL. PUEBLO MAGDALENA MIXHUCA DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA CP. 16890

MEMORIA DESCRIPTIVA PARA ELIMITAR DE CONSTRUCCION PARA REBENTRO DE OBRAS EJECUCION DE REBENTRO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCION

AV. 102/002/2019/15

CDMX SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 14 DE ENERO DE 2019

DAOS DEL PREDIO O INMUEBLE (datos proporcionados por el interesado en términos de Artículo 28 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Postal para el Distrito Federal)

AV. MORELOS 514
 Calle N° 01
 Manzana 15890
 Pueblo Magdalena Mixhuca
 Delegación Venustiano Carranza
 Ciudad de México

ZONIFICACIÓN: Certificado expedido mediante DECRETO que aplica el Programa Delegador de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación VENUSTIANO CARRANZA, aprobado por el Ayuntamiento del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 14 de enero del 2019, para los efectos de legalidad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, a quienes les será de utilidad, para efectos de referencia, se indica la zonificación: HABITACIONAL con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z, con un número de viviendas resultante de 0 (cero) a superficie máxima de construcción de 0 m² por cada vivienda.

DESCRIPCION GENERAL DE PROYECTO

Memoria Descriptiva referente a la construcción de locales comerciales, sobre una área de terreno de 1777.81 m², ubicada en Calle (EJE 3) Av. Morelos No. 518 Col. Pueblo Magdalena Mixhuca.

El proyecto consiste en la construcción de locales comerciales con el siguiente detalle:

Detalle de Área Construida	Superficie (m ²)
Área Total del Terreno	1777.81 m ²
Área Libre	355.56 m ²
Área de Construcción	1422.25 m ²
Área de Locales Comerciales	1342.16 m ²
Área de Centro de Desarrollo Infantil	80.09 m ²
Total de construcción sobre nivel de terreno	1422.25 m ²
Total de construcción bajo nivel de terreno	0 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION	1422.25 m²



4. 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 5 locales comerciales en planta baja y 1 local en planta alta**, 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 68850-151SEKA18
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	1777.91 m ²	1777.91 m ²
Niveles	2	3
Superficie área libre	355.59 m ² (20%)	355.58 m ² (20%)
Superficie de desplante	1422.31 m ² (80%)	1422.33 m ² (80%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueteta	1967.93 m ²	4266.98 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueteta	1542.15 m ²	N/A
Superficie total de construcción	3510.08 m ²	4266.98 m ²
Cajones de estacionamiento	64	85*-

De lo antes referido, se da cuenta que de otorgarse el cambio de uso de suelo de HC a HM, se permitiría la regularización de locales comerciales y un minisúper en la totalidad del inmueble, los cuales en conjunto darían pie a lo que se conoce como *plaza comercial*, lo cual 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:

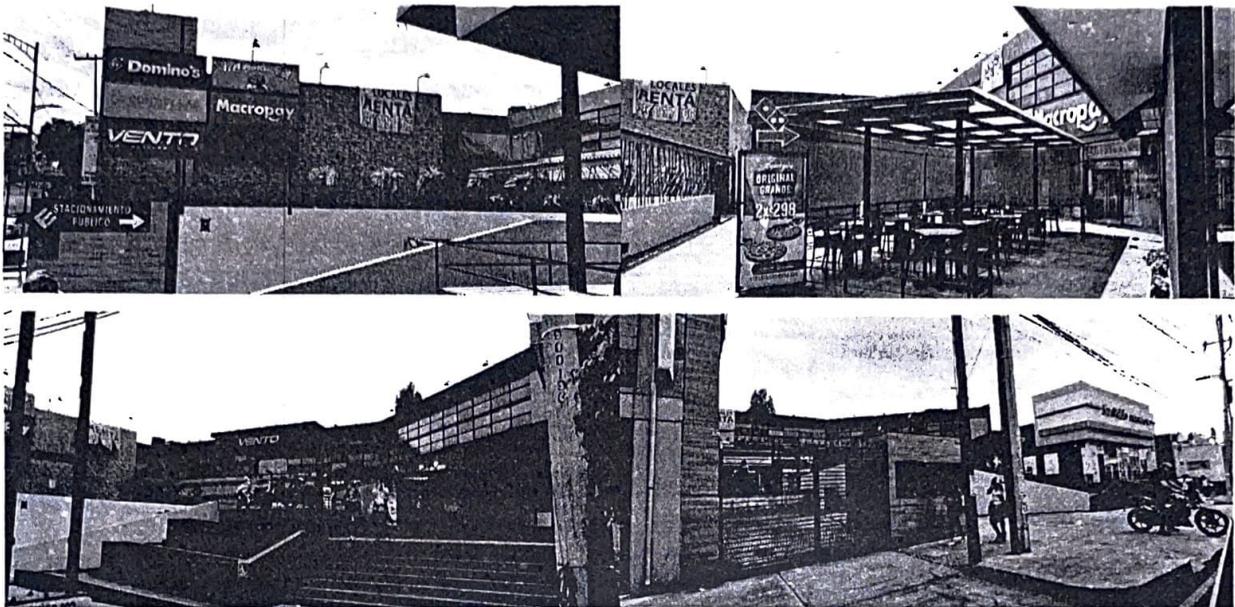
[...]

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, supermercado, 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. [...]

5. A efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Procuraduría realizó reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio que nos ocupa, constatando un predio de forma irregular cuyo acceso está conformado por una caseta de vigilancia, rampa de acceso a semisótano, mismo que sobresale 1.6 m. sobre nivel de banqueteta, rampa para personas discapacitadas y escaleras que suben a primer nivel. En el costado poniente del predio, existe un establecimiento con razón social "Farmacia San Pablo", en el primer nivel existen varios locales

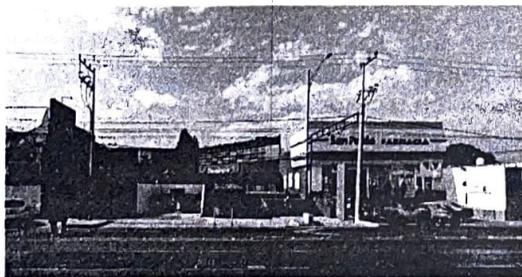


comerciales en operación con giros de pizzería (Domino's), venta de equipos electrónicos (Macroplay), minisúper (Bodega Aurrera), venta y taller de motocicletas (Vento) y laboratorio y análisis clínico (Contigolab), éste último cerrado y en renta. La planta alta se encuentra cubierta parcialmente con una lona plástica, y se perciben emisiones sonoras provenientes del interior, consistentes en paleos y movimiento de materiales de obra así como operación de herramienta eléctrica.



Fotografías tomadas en la visita de Reconocimiento de Hechos

Aunado a lo anterior, de una consulta multitemporal a Google Maps, se constató que en el inmueble materia de estudio se ejerce la actividad de plaza comercial, misma que se denomina "Vía Mixhuca", desde el año de 2019 y hasta el año en curso, por lo que con la presente solicitud pretende regularizar un uso de suelo que se encuentra prohibido, es decir desde la fecha descrita se encuentra violentando la zonificación aplicable, lo cual se contrapone con el objetivo de la Norma General antes citada.



FUENTE: Google Maps (Street View) Junio de 2019



FUENTE: Google Maps (Street View) Enero de 2023



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/JARG/BE/OMVL