



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.

PAOT-05-300/100-048-2023

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

Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDIU/0271/2023, a través del cual, solicita la opinión en relación a la Iniciativa Ciudadana denominada **"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN, EL CUAL SE PUBLICÓ EL 13 DE AGOSTO DE 2010 Y SU PLANO CORRESPONDIENTE; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE CORREGIDORA 92, COLONIA MIGUEL HIDALGO, ALCALDÍA TLALPAN, 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:

[...] pasar de un H/2/40/MB a HO/3/60.20, con el uso de suelo de oficina en una superficie de construcción de 1,443.621 metros cuadrados, en un desplante de 588.236 m² equivalentes al 60.20% del total del terreno y proporcionando 388.86m² de área libre, equivalentes al 39.80% de área libre, teniendo la edificación una altura de 16.10 metros a partir del nivel de banqueteta. Es decir un piso más con mas área libre de la autorizada por el programa.

2. Con la finalidad de determinar la zonificación vigente para el predio materia del presente estudio, se consultó 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 para Tlalpan, constatando que el predio materia del presente estudio, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja; una vivienda cada 200m² de terreno)**, en donde el uso de suelo de oficinas se encuentra prohibido, mismo que se pretende obtener de acuerdo con la iniciativa, tal como se muestra a continuación:

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldia Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Información General

Cuenta Catastral: 253_809_03

Dirección

Calle y Número: CORREGIDORA 92
Colonia: MIGUEL HIDALGO
Código Postal: 14260
Superficie del Predio: 975 m²

"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:	% Área Libre	M ² mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tablas de Uso	2	-	40	0	MB (Hay baja, una vivienda cada 200.0 m ² de terreno)	1170	5

3. Del análisis realizado a la iniciativa ciudadana, así como a sus anexos, se desprende que, sustancialmente, se trata de la misma propuesta denominada **"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALPAN, EL CUAL FUE PUBLICADO EN 13 DE AGOSTO DEL AÑO 2010, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE CORREGIDORA 92, COLONIA MIGUEL HIDALGO EN LA ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO"**, la cual se hizo del conocimiento de esta Procuraduría mediante oficio MDPPOPA/CSP/1969/2021, recibido el 20 de diciembre de 2021 y sobre la cual esta Procuraduría emitió opinión **DESFAVORABLE** mediante oficio PAOT-05-300/100-013-2022. Dicha opinión se encuentra disponible en la siguiente liga electrónica:

<https://paot.org.mx/opinionesart42LDUDF/pdf/opinion19-2021.pdf>

4. Es necesario enfatizar que la presente iniciativa considera variaciones en cuanto a las superficies del proyecto, diferentes a los presentados en la iniciativa de 2021, como se muestra a continuación:

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

Iniciativa	Zonificación propuesta	Superficie del predio m ²	Número de niveles	Superficie de desplante m ²	Área libre m ²	Superficie de construcción m ²	Altura
2021 "Iniciativa Ciudadana con Proyecto de Decreto que modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, el cual fue publicado en 13 de agosto del año 2010, en lo relativo al predio ubicado en la calle corregidora 92, colonia Miguel Hidalgo en la Alcaldía de esta Ciudad de México".	H0/3/54.5	999.85	3	433.662	543.483	1366.006	15.4
2023 "Decreto por el cual se Modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, el cual se publicó el 13 de agosto de 2010 y su plano correspondiente; respecto del predio ubicado en Calle Corregidora 92, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México".	H0/3/60.20	977.103	3	588.236	388.86	1443.621	16.20

Del análisis realizado a las documentales anexas en la iniciativa, fue posible observar que existen variaciones en las superficies del proyecto, específicamente entre la superficie total del predio, la superficie de desplante y el área libre, toda vez que en algunos documentos se señala la superficie de desplante como área libre y viceversa, lo que deriva en una confusión para estar en condiciones de poder interpretarse, como a continuación se muestra:

Documentos incluidos en la iniciativa de cambio de uso de suelo 2023	Superficie del predio m ²	área libre m ²	superficie de desplante m ²	Superficie de construcción m ²	Altura m
Memoria descriptiva	Apartado 4				
	999.85	Sin dato	Sin dato	1366.06	Sin dato
	Apartado 5				
	977.103	588.236	388.867	1443.621	Sin dato
Plano arquitectónico PA-01	977.103	388.867	588.236	1443.621	Sin dato
Texto de la propuesta de modificación	977.103	388.86	588.236	1443.621	16.20

Por lo tanto, se advierte, que nuevamente el proyecto presentado cuenta con discrepancias en el cálculo de la superficie del terreno, ya que no coinciden las medidas establecidas en la memoria descriptiva, planos arquitectónicos y Certificado Único de Zonificación con Folio No. 61489-

151GODI21D.

5. Referente a la altura de la construcción, de conformidad con la normatividad aplicable al predio en lo relativo a la Norma General de Ordenación (NGO) número 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio, se establece lo siguiente:

[...]

b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60m de piso terminado a piso terminado y hasta 4.50m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos, forma parte de la altura total de la edificación. [...]

Al tratarse de un inmueble preexistente, que cuenta con 16.20 m de altura, para obtener el número de niveles con los que cuenta, se realiza la división de la altura total entre la altura máxima permitida por la NGO 7 (3.60 m para uso habitacional), toda vez que la zonificación aplicable es **H/2/40/MB**, obteniendo lo siguiente:

$$\text{Niveles} = \text{Altura total} / \text{altura máxima de entre piso} = 16.20 / 3.6 = 4.5 \text{ niveles}$$

De lo anterior y de acuerdo a la construcción ya existente en el predio, se desprende que **excede en 2 niveles la altura máxima permitida, ya que la altura de 16.20 m equivale a 4 niveles.**

Ahora bien, considerando la propuesta de zonificación **H0/3/60.20** Habitacional con Oficinas, de acuerdo a la normatividad aplicable, la altura máxima de entrepiso corresponde a 4.5 m, ya que se trata de usos distintos al habitacional, de manera que el número de niveles para la altura actual le corresponde lo siguiente:

$$\text{Niveles} = \text{Altura total} / \text{altura máxima de entre piso} = 16.20 / 4.5 = 3.6 \text{ niveles}$$

Como resultado, el número de niveles equivalentes de la altura es de 3.6 niveles, mismos que **no se ajustan a la zonificación pretendida en la propuesta, toda vez que excede en 0.6 niveles de zonificación.**

6. Por otro lado, se realizó una búsqueda en internet, de la cual se localizó el portal <https://www.mitec.com.mx/> perteneciente a la empresa denominada Mercadotecnia, Ideas y Tecnología, S.A. de C.V., con sede en el domicilio Corregidora número 92, colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan, corroborando así que el inmueble existente en el domicilio objeto de la presente opinión, **es destinado al uso de oficinas, lo cual está prohibido.**

Además, como se señala en la propuesta, el inmueble cuenta con más de 13 años de antigüedad, por lo que se construyó con una altura no permitida, incumpliendo de origen la zonificación aplicable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, por lo que el cambio de uso de suelo previsto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no constituye un

instrumento legal para regularizar los usos de suelo que se ejercen en los predios, sino al contrario tiene como fin realizar la modificación del Programa de Desarrollo Urbano, para que se puedan ejercer los usos o zonificaciones solicitadas y el hecho de determinar factible el cambio, **implicaría regularizar los usos de suelo ya ejercidos en contravención a los programas de desarrollo urbano, lo cual debe ser sancionado.**

7. Finalmente, si bien el crecimiento económico como lo plantea la iniciativa resulta un tema de suma importancia, ésta debe considerar otros elementos, tales como la dimensión humana de la economía y la dimensión medio ambiental, debiendo tener presente un objetivo ecológico que considere la preservación de los sistemas físicos y biológicos y todos los recursos naturales involucrados, tutelando así derechos inherentes a las personas, como lo son el derecho a la ciudad, al agua, a la salud, a la vida, entre otros, por lo que es necesario, que las ciudad se desarrolle de manera justa, segura, sana, accesible, asequible, resiliente y sostenible, a fin de promover la prosperidad y calidad de vida para todos, lo cual no se constata en los argumentos vertidos en la iniciativa.

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/OAVL/JACD

