I LEGISLATURA
COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
CIUDAD DE MÉXICO
FOLIO: 00010329
FECHA: 22/11/19
HORA: 10:24
RECIBIÓ: Daniel

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

Ciudad de México, a 21 de noviembre de 2019.
PAOT-05-300/100- 162 -2019

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio MDPPOSA/CSP/1566/2019, recibido en esta Procuraduría el treinta y uno de octubre del presente año, a través del cual, solicita la opinión respecto a la "Iniciativa de decreto por el cual se modifica el programa delegacional de desarrollo urbano para la Delegación Benito Juárez, publicado el 6 de mayo del año 2005, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, respecto al predio ubicado en calle Santa Margarita número 515, Colonia Insurgentes San Borja, Código Postal 03100, Alcaldía Benito Juárez de esta Ciudad de México".

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

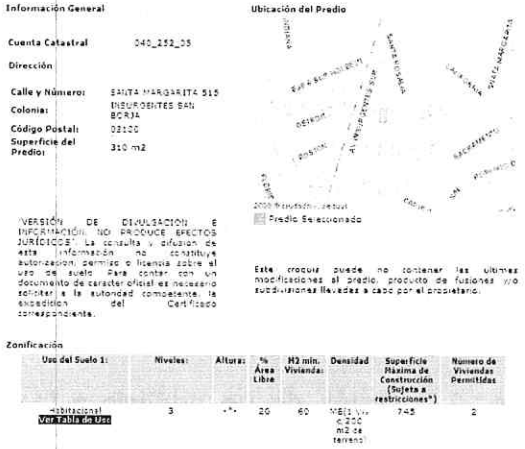
1. La Iniciativa tiene como objetivo lo siguiente:

> [...] modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (sic) el 6 de mayo de 2005; así como el Plano E-3 que forma parte del mismo, en su parte conducente al predio ubicado en **CALLE SANTA MARGARITA NÚMERO 515, COLONIA INSURGENTES-SAN BORJA, CÓDIGO POSTAL 03100, ALCALDÍA DE BENITO JUÁREZ DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO**, cuya zonificación es la de H3/20/MB, (Habitacional, 3 niveles, máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "MB" Muy Baja"). Una vivienda por cada 200.00 m2. (Doscientos metros cuadrados).
> [...]
>
> Cabe resaltar que el planteamiento del problema se refiere a darle al inmueble la vocación que se requiere a efecto de estar de acuerdo con las necesidades actuales de la zona y de mantenimiento del inmueble, por lo que considera el solicitante que la forma de resolverlo es a través de un cambio de uso de suelo **de H3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "MB" (Muy Baja), Una vivienda por cada 200 m2 de la superficie total del predio **a H04/15/A** (Habitacional con Oficinas, en 4 niveles, 15% mínimo de área libre, densidad A (Alta). USOS DE SUELO habitacional, consultorios médicos, psicólogos, oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, financieros, de auditoría y contables, para publicidad, relaciones públicas, centro de espacios para reuniones ejecutivas, oficinas virtuales, con la posibilidad de aplicar la norma General de Ordenación de Mejoramiento de los Espacios Abiertos para cubrir la deficiencia de Área Libre en el Predio a que se refiere la presente iniciativa de Ley, sin que esto cause disturbios en la zona.

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

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

2. Con la finalidad de corroborar la normatividad y zonificación aplicable al inmueble materia del presente estudio, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez:



Información General

Cuenta Catastral	040_252_05
Dirección	
Calle y Número:	SANTA MARGARITA 515
Colonia:	INSURGENTES SAN BORJA
Código Postal:	03100
Superficie del Predio:	310 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.

Ubicación del Predio

Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 min. Viviendas:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	3	-**	20	60	MB(1 viv. c/ 200 m2 de terreno)	745	2

De la información consultada se desprende que el predio materia del presente estudio, cuenta con una zonificación H3/20/MB, (Habitacional, 3 niveles, máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "MB" Muy Baja").

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar el cambio de uso de suelo, con los siguientes argumentos:

- [...] con la aplicación de la norma general de vialidad (Norma 10) en Avenida de los Insurgentes Sur, se generó presión al interior de la colonia Insurgentes San Borja, en virtud de la aparición y crecimiento de pisos extras en los edificios, oficinas y establecimientos mercantiles en general. Como consecuencia de lo anterior, la Colonia Insurgentes San Borja sufrió un aumento en el valor catastral y por consiguiente en el valor comercial del suelo. Por lo que los habitantes de la calle Santa Margarita, optaron por modificar el uso de suelo de habitacional a comercial [...] transformándola para que prácticamente la totalidad de los predios de dicha calle actualmente estén utilizados como oficinas privadas y públicas, tal es el caso de la Notaría Pública número 49. [...]

- [...] no existirá una perturbación en materia de movilidad, ruido, problemas de saturación de vías de comunicación, ni estacionamientos, dado que ya existe la infraestructura suficiente para dotar de servicios a una nueva oficina con casa habitación. [...]

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

- Es de destacar [...] que [...] el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez versión 2005, tiene más de DIEZ AÑOS DE VIGENCIA, y los datos aportados, hacen que la información no corresponda con la realidad, [...]

- [...] en el perfil urbano, las alturas no rebasan los 3 niveles [...] Por lo que el proyecto se adecuaría a ese perfil existente.
  [...]

4. No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la realidad, a la Imagen Objetivo y los Objetivos Generales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, por los siguientes razonamientos:

- En primer lugar, el solicitante manifiesta que el uso de suelo que se pretende, es el que actualmente se está ejerciendo en el inmueble ubicado en Calle Santa Margarita número 515, tal y como en la misma iniciativa se señala en el apartado *5. Descripción del Inmueble 5.1 Memoria Descriptiva,* al referir que "(...) *SE TIENE UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 310.00 M^2, CON UNA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE DE 316.00 M^2* ***CON USO DE OFICINAS****, LA CUAL* ***SE PRETENDE MODIFICAR Y AMPLIAR*** *DE 146.50 M^2, ALCANZANDO UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 462.5 M^2* ***CONSERVANDO EL USO DE OFICINAS*** (...)".

  Es decir, con la iniciativa ciudadana **se pretende regularizar un uso que se encuentra ejerciéndose ilegalmente ya que se encuentra prohibido por la zonificación vigente.**

- Después, el argumento de que debido a la ubicación del predio y a los cambios que se han venido dando en su entorno urbano el uso de oficinas es viable y sostenible, resulta impreciso, ya que si bien existen oficinas en los inmuebles con zonificación Habitacional circundantes al predio objeto de la presente iniciativa, ello puede obedecer a diversos aspectos. Ejemplo de esto es que su apertura haya sido anterior a la entrada en vigor de la normatividad que las prohibió o bien a la apertura ilegal de las mismas; lo cual no justificaría que sea procedente la modificación de la zonificación del predio ubicado en Calle Santa Margarita número 515; sino más bien, que se refuercen los mecanismos de supervisión de la apertura de dichos establecimientos mercantiles por parte de autoridades competentes a efecto de que se cumplan las disposiciones legales aplicables.

  Pensar lo contrario sería tanto como validar que el resultado de la falta de supervisión al cumplimiento de la normatividad pueda generar que la conducta infractora se vuelva legal.

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

- Por otra parte, el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial (oficinas) al interior de la Colonia es contrario a la Imagen Objetivo del PDDU Benito Juárez, que establece la necesidad de "(...) *Revertir la tendencia actual de expulsión de la población residente fomentando el uso habitacional* (...)"[1], así como de los Objetivos Generales que buscan "(...) *Lograr el ordenamiento de las zonas habitacionales evitando la proliferación de usos no compatibles e impulsando corredores afines a los mismos* (...)"[2]. Es decir, el PDDU Benito Juárez prevé dentro del ordenamiento territorial la ubicación de usos como el de oficinas en corredores urbanos en los que se permiten diversos usos con la finalidad de impulsar proyectos de inversión y generación de empleos, siendo uno de estos corredores el de Av. de los Insurgentes, el cual se ubica a una distancia aproximada de 100 metros del predio objeto de la presente iniciativa.

  Con lo anterior el PDDU Benito Juárez busca conservar al interior de las colonias el uso habitacional para evitar el desplazamiento de los residentes de estas zonas con la llegada de los nuevos usos. Razón por la cual se creó la Norma de Ordenación Particular "*Colonia Insurgentes San Borja*", misma que incentiva la reubicación de oficinas, comercios y servicios actualmente ubicados en zonas habitacionales, hacia zonas compatibles con este género, mediante la construcción de vivienda plurifamiliar en condominios horizontales.[3]

- Por lo que respecta al argumento de que el proyecto constructivo que se pretende edificar se apegaría a la imagen urbana existente, resulta impreciso ya que como se manifiesta en la misma iniciativa, los predios aledaños cuentan con una altura de entre 2 y 3 niveles, altura acorde a la zonificación aplicable, y la iniciativa pretende obtener el beneficio de construir un inmueble de 4 niveles, lo cual rompería con la imagen urbana que guarda la zona circundante.

- Aunado a lo anterior, la iniciativa referida no justifica la necesidad de disminuir el área libre de 20% a 15% de la superficie del predio y el aumentar la densidad de construcción (número de viviendas pretendidas) de Muy Baja (una vivienda cada 200 m2 de la superficie del predio) a una Alta (una vivienda cada 33 m2 de la superficie del predio).

  Lo anterior además es contrario al objetivo de la Norma de Ordenación Particular "*Colonia Insurgentes San Borja*": consolidar la zona habitacional mediante la

---

[1] Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez (PDDU Benito Juárez), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, pág. 55
2 PPDU Benito Juárez pág. 57
[3] PDDU Benito Juárez pág. 90

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

permisibilidad de la construcción de vivienda plurifamiliar de una vivienda cada 100 m2 de la superficie del terreno (Densidad Baja) y sin aumentar el número de niveles.

- Por último, respecto al argumento de que "(…) *no existirá una perturbación en materia de movilidad, ruido, problemas de saturación de vías de comunicación, ni estacionamientos, dado que ya existe la infraestructura suficiente para dotar de servicios a una nueva oficina con casa habitación* (…)", resulta impreciso ya que el PDDU-Benito Juárez establece dentro de su apartado VI. ACCIONES ESTRATEGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN, como Estrategia Territorial, en materia de vialidad y transporte la necesidad de "(…) *Desarrollar los proyectos ejecutivos para la construcción de soluciones viales, en los diversos puntos conflictivos de la Delegación, principalmente en vialidades como* (…) *Av. de los Insurgentes* (…)", es decir, la principal vialidad primaria que da acceso al inmueble objeto de la presente iniciativa es considerado uno de los puntos conflictivos en materia de vialidad, por lo que contrario a lo vertido en la solicitud para cambio de uso de suelo, el aumento en la población residente y flotante que resultaría de la modificación pretendida contribuiría al aumento de la problemática vial en la zona.[4]

En razón de todo lo anterior, 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 en la iniciativa son insuficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
LA PROCURADORA

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

[4] PDDU Benito Juárez pág. 101

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