Ciudad de México a 9 de abril de 2021
PAOT-05-300- /100-032-2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
I LEGISLATURA
P R E S E N T E

Me refiero al oficio **MDSPTA/CSP/0889/2021**, recibido en esta Procuraduría el 19 de marzo del presente año, a través del cual, solicita la opinión respecto a la ***"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC RATIFICADO EN SU CONTENIDO EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN MIGUEL HIDALGO, EN RELACIÓN CON LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE SIERRA GAMÓN NÚMERO 309, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO"*** suscrita por diversos ciudadanos.

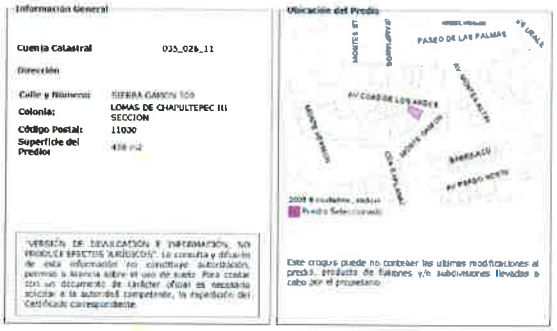
Al respecto y después de un análisis a la iniciativa en comento por esta Procuraduría, me permito externarle las siguientes consideraciones y observaciones:

1. La iniciativa objeto del presente estudio pretende realizar la siguiente modificación:

> En relación con la zonificación del predio ubicado en la Calle Sierra Gamón número 309, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México; con el fin de cambiar el uso de suelo Habitacional Unifamiliar con zonificación Habitacional Unifamiliar, altura máxima de construcción de 9.00 metros o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55% de la superficie del predio, a ***Oficinas para Notaría pública***, altura máxima de construcción de 9.00 metros o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55% de la superficie del predio [...]

2. Para corroborar la zonificación y los usos permitidos para el predio materia del presente análisis, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX de la Procuraduría, constatando la siguiente información:

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
I LEGISLATURA
12 ABR. 2021
Recibió: David C.
Hora: 12:16



Información General

Cuenta Catastral 035_026_11

Dirección

Calle y Número: SIERRA GAMON 309

Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION

Código Postal: 11030

Superficie del Predio: 438 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN Y 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

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

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC RATIFICADO EN LA G.O.D.F. EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008

USOS DEL SUELO PERMITIDOS

HABITACION UNIFAMILIAR 9.00 m

GÉNERO	SUBGÉNERO	USOS PERMITIDOS
Habitacion	Habitacion	Vivienda
Servicios	Administracion	Embajadas
	Espacios Abiertos	Jardines y Parques
NOTA:	**Los giros no contemplados en esta tabla, se consideran prohibidos**	

De las consultas, se muestra que, de acuerdo con el PPDULCH de 1992, vigente, el predio localizado en la calle Sierra Gamón 309, casi esquina con Cordillera de los Andes, presenta un uso de suelo Habitacional Unifamiliar.

La consulta en la plataforma indica que el predio en comento se encuentra en una zonificación Habitacional Unifamiliar con 9 metros de altura permitidos en la construcción (equivalentes a 3 niveles). La cuenta catastral que le corresponde es: 035-026-02.

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

> "(…) El PPDU-LCH fue publicado inicialmente como Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC (…) (hace más de 28 años) (…) ratificado [y] publicado el 30 de septiembre de 2008 (…) y el 1 de febrero de 2018 (…) se reconoce que para atender esta problemática, el Gobierno de la Ciudad de México y la entonces

Delegación Miguel Hidalgo, impulsaron su revisión y actualización (…) el 17 de abril de 2017 (…) **es importante destacar que a la fecha, dicho proceso aún no ha concluido** (…)".[1]
"(…) **al no considerar el uso de suelo de Oficinas para Notaria Pública en el predio** (…) se genera un perjuicio directo al C. (…) promovente de la presente Iniciativa Ciudadana (…)".[2]

"(…) el uso pretendido no afecta la calidad de vida de la población residente por no generar ruidos, humo o perturbaciones en su entorno inmediato e incluso, no establece demandas a la infraestructura instalada (…) o carga vehicular que afecte la movilidad en el exterior del predio, siendo importante destacar que existe un sistema de parquímetros que regula para beneficio de los residentes, el uso de la vía pública (…)"[3]

"(…) permitirá mantener la fisionomía urbana y condiciones de aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), ofreciendo a los residentes, el servicio de Notaria Pública para reducir la movilidad en la obtención de este servicio (…)"[4]

"(…) han transcurrido casi 29 años de la aprobación del citado Programa Parcial y los usos designados en su momento han dado paso a otros usos que complementan el uso habitacional, consolidándose oficinas cerca de las zonificaciones habitacionales plurifamiliares con comercio y servicios (…) esta dinámica de cambio forma parte de la transformación de las dinámicas en las ciudades y de sus colonias, en donde la estructura urbana se modifica también en función de las actividades económicas, al instalarse usos adicionales que no estaban y/o están contemplados dentro de la normatividad vigente, esta sinergia de cambios se va dando en función de las nuevas necesidades de la población (…) **en donde no es rentable seguir manteniendo el padrón de lotificación, tamaño de predios y de viviendas origen de la colonia; abriéndose la necesidad de otras alternativas que reditúen a los propietarios** (…)"[5]

"(…) En el área del PPDU Lomas de Chapultepec predominan dos tipos de unidades económicas: (46) "Comercio al por menor" y (54) "Servicios profesionales, científicos y técnicos", lo que se traduce en un comercio principalmente locales y servicios varios (…) se considera que la propuesta de oficinas privadas especializadas en el predio en estudio, es compatible con el uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar, al mismo tiempo que crea condiciones para el desarrollo de la actividad económica (…)"[6]

"(…) La iniciativa Ciudadana con Proyecto de Decreto se plantea como una alternativa legítima, necesaria y respetuosa (…) ante la variación del factor social (…) consistente en la dinámica de cambio de los usos del suelo, de la inclusión de distintos grupos sociales con intereses distintos (…) con una visión que permita la apertura de nuevos usos que no impacten el entorno urbano y complementen al habitacional, consolidando los usos mixtos existentes (…) **se plantea como una alternativa legítima** (…) **de aprovechar lícitamente el predio de su propiedad** (…) **como una opción necesaria, porque ante el recurrente problema de los giros irregulares, el uso de suelo para oficinas de Notarias públicas** (…) **contribuye a la oferta de servicios en la zona, desalentando la práctica perniciosa mencionada** (…) [refiriendo que la iniciativa] se plantea como una alternativa respetuosa de la Ley, porque se hace consistir en una solicitud a la autoridad competente, para que proceda por medio de la vía legalmente establecida, al permitirle al predio propuesto el uso de suelo de Oficinas para Notaría Pública (…)"[7].

---

1 Iniciativa Ciudadana, pág. 19.
2 Ídem.
3 Iniciativa Ciudadana, pág. 19.
4 Ibídem, pág. 20.
5 Ibídem, pág. 24.
6 Ibídem, pág. 25.
7 Ibídem, pág. 27.

"(…) La Iniciativa ciudadana, es congruente al estar integrada dentro de los límites geográficos del PPDU LCh; no obstante, la dinámica urbana ha modificado la densidad poblacional, las actividades económicas y de servicios, los usos del suelo, el tamaño de los lotes tipo, en algunos casos la intensidad de construcción, **dejando en indefensión a los particulares, al limitarlo exclusivamente al crecimiento poblacional y no aumentar la densidad en zonas con infraestructura y servicios, permitir usos complementarios en las zonas habitacionales, que no afecten las condiciones de movilidad, infraestructura y el contexto urbano; además, debe revertir la inequidad entre el valor del suelo y su aprovechamiento, con el objeto de evitar el proceso de deterioro de los inmuebles y en consecuencia de la zona (…)".**[8]

(Lo resaltado es propio)

4. No obstante, la justificación referida es inexacta, contraria a la realidad y a la Imagen Objetivo del PDDU-Miguel Hidalgo y el PPDU-Lomas de Chapultepec, por los siguientes razonamientos:

En primer término, si bien el Gobierno de la Ciudad de México y la entonces Delegación Miguel Hidalgo, impulsaron la revisión y actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" y que dicho proceso aún no ha concluido, lo cierto es que ya se cuenta con una propuesta formal la cual se encuentra en proceso legislativo y la misma no contempla el cambio de uso de suelo para el predio objeto de la Iniciativa de mérito, sin que ello implique un perjuicio directo al particular, pues de la revisión de dicha propuesta así como lo que establece el actual Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" lo que se busca es mantener la cualidad identitaria que dio origen a la colonia y con ello, generar beneficio a la población.

En segundo término, argumentar que "(…) *el uso pretendido no afecta la calidad de vida de la población residente por no generar ruidos, humo o perturbaciones en su entorno inmediato e incluso, no establece demandas a la infraestructura instalada* (…) *o carga vehicular que afecte la movilidad en el exterior del predio, siendo importante destacar que existe un sistema de parquímetros que regula para beneficio de los residentes, el uso de la vía pública* (…)", resulta impreciso, ya que si bien el uso pretendido no genera ruido como lo haría una actividad de impacto zonal o vecinal como lo es un bar o un restaurante con venta de bebidas alcohólicas, lo cierto es que sí genera una afectación en la calidad de vida de la población residente de la zona pues al entrar en funcionamiento un uso de oficinas con atención al público, se genera una mayor afluencia de población flotante en la zona, y con ello un mayor impacto vial en la misma, aunado a que dicho predio se ubica en una zona que en horas pico se vuelve conflictiva por su cercanía al Boulevard Adolfo López Mateos (Periférico) y Avenida Paseo de las Palmas, esta última principalmente en sus intersecciones con Monte Tabor y Monte Altai[9], situadas en la cercanía del predio objeto de la presente iniciativa.

En tercer término, el argumento de que "(…) *los usos designados en su momento han dado paso a otros usos que complementan el uso habitacional, consolidándose oficinas cerca de las zonificaciones habitacionales plurifamiliares con comercio y servicios* (…) *esta dinámica de cambio forma parte de*

---

[8] Ibídem, pág. 81.

[9] Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (PDDU-Miguel Hidalgo), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, pág. 23.

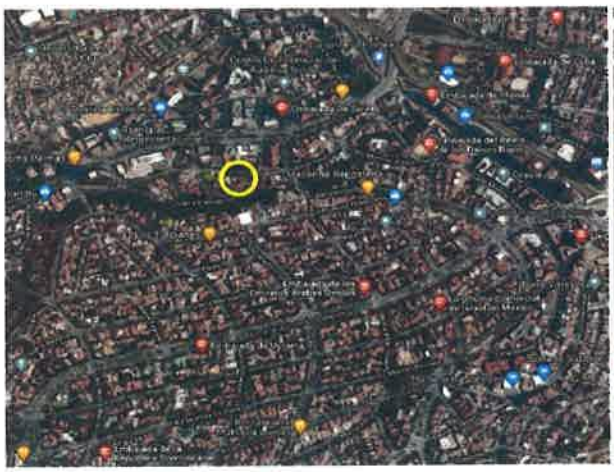
la transformación de las dinámicas en las ciudades y de sus colonias, en donde la estructura urbana se modifica también en función de las actividades económicas, al instalarse usos adicionales que no estaban y/o están contemplados dentro de la normatividad vigente, esta sinergia de cambios se va dando en función de las nuevas necesidades de la población (…) en donde no es rentable seguir manteniendo el padrón de lotificación, tamaño de predios y de viviendas origen de la colonia; abriéndose la necesidad de otras alternativas que reditúen a los propietarios (…)", es inexacto ya que, si bien se han consolidado oficinas cerca de zonas habitacionales, lo cierto es que muchas de ellas se han generado sobre avenidas o corredores urbanos que permiten este uso de suelo, como lo es Avenida Paseo de las Palmas, en algunas de sus secciones.

5. Ahora bien, si se hace referencia a que dentro de la colonia se han instalado estos usos, habría que analizar la particularidad de cada caso; sin embargo, el hecho de que se encuentren en funcionamiento usos distintos al habitacional en la zona puede deberse a múltiples factores, siendo uno de los principales, que se encuentren contraviniendo el uso de suelo permitido sin que ello implique un reconocimiento de derechos ilegalmente ejercidos.

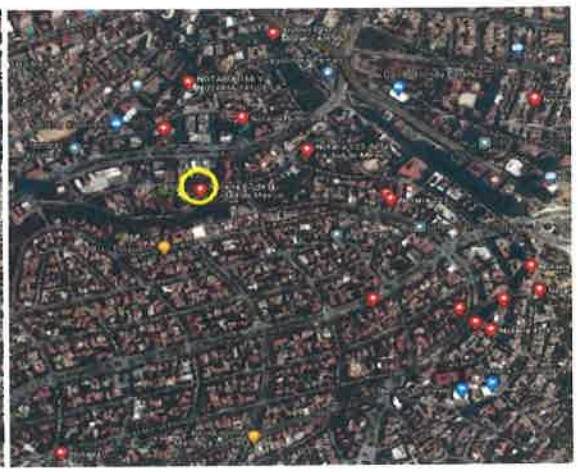
6. Además, con base en algunas de las descripciones de la zona, que se reportan en la Iniciativa, se optó por revisar aquellas que se consideraron pertinentes para contar con la información que ayude a definir si habría implicaciones negativas al autorizar un cambio de uso de suelo que permita realizar las actividades de Notaría Pública en el predio ubicado en Sierra Gamón 309.

La primera revisión se realizó con apoyo en las imágenes de Google Earth, que se incluyen en la Iniciativa, donde el interesado resalta que: "Los usos que se han generado en el área habitacional son principalmente oficinas privadas, consultorios y pequeño comercio, en cuanto al uso de notarías y embajadas, en el área de estudio se encuentran 16 notarías y, al menos, 8 embajadas, estas últimas principalmente en la zona habitacional". Figuras 2 y 3.

Figura 2. Imagen de la Iniciativa donde se resalta la cantidad de establecimientos cercanos al predio en cuestión (círculo amarillo), incluye las embajadas y las notarías.



Embajadas en el área de estudio (globos rojos).



Notarías en el área de estudio (globos rojos).

Para tener una mayor claridad, se hizo el mismo ejercicio sobre la plataforma Google Earth, pero identificando la zona de análisis para verificar cuántas notarías se encontraban en ese perímetro, ya que parte de la argumentación de la Iniciativa señala que sería un servicio que se ofrecería para la zona, para evitar desplazamientos. Se observó que solo dos notarías quedaban dentro del perímetro: la Notaría 233 y la **Notaría 87**. Esta última corresponde al predio Sierra Gamón 309, cuyo propietario solicita el cambio de uso de suelo para poder dar servicio de Notaría Pública; pero, como se observa en la información que despliega la plataforma, **en el predio ya se realiza dicha actividad**. Figura 3.

Figura 3. *Sobre la imagen de Google Earth se observa la circunferencia que muestra la aproximación a la zona de análisis que se reporta en la Iniciativa y la localización de la Notaría 87, que corresponde al domicilio de Sierra Gamon 309, predio motivo de la presente Iniciativa, que solicita el cambio de uso de suelo.*

En la imagen anterior se observan nueve notarías; se revisaron los domicilios con respecto al PPDULCH vigente y todas, **excepto la Notaría 87** (que corresponde al predio que se analiza), cuentan con zonificación de Habitacional con Oficinas sin Servicios, la cual permite la actividad de **oficinas privadas** y agencias de publicidad (ya que no se incluye la actividad de Notaría, la actividad de "Oficina Privada" se considera la más a fin).

7. En este mismo sentido se encuentra el argumento referido por el promovente respecto a que dicha Iniciativa **"(...) *se plantea como una alternativa legítima, necesaria y respetuosa* (...) *ante la variación del factor social*** (...) ***consistente en la dinámica de cambio de los usos del suelo, de la inclusión de distintos grupos sociales con intereses distintos*** (...) *con una visión que permita la apertura de nuevos usos que no impacten el entorno urbano y complementen al habitacional, consolidando los usos mixtos existentes* (...) ***se plantea como una alternativa legítima*** (...) *de* ***aprovechar lícitamente el predio de su propiedad*** (...) *como una opción necesaria, porque ante el* ***recurrente problema de los giros irregulares****, el uso de suelo para oficinas de Notarias públicas* (...) *contribuye a la oferta de servicios en la zona* (...)", **puesto que contrario a lo aducido por el promovente, actualmente se encuentra ejerciendo el uso pretendido, tal y como se advierte en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 446 del día 7 de octubre de 2020,** en la que fue

publicado el "*AVISO POR EL CUAL SE HACE DEL CONOCIMIENTO EL CAMBIO DE DOMICILIO DE LA NOTARIA 87 DE LA CIUDAD DE MÉXICO…*", la cual en la parte conducente señala lo siguiente:

AVISO POR EL CUAL SE HACE DE CONOCIMIENTO EL CAMBIO DE DOMICILIO DE LA NOTARÍA 87 DE LA CIUDAD DE MÉXICO, A CARGO DEL LICENCIADO CÉSAR ÁLVAREZ FLORES.

I.- Se comunica en términos de los artículos 1, 2 fracción VII y 67 último párrafo de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, que la Notaría 87 de la Ciudad de México, a cargo del licenciado César Álvarez Flores, ubicada en Calle Sierra Mojada 523 A, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P.11000, Ciudad de México, cambia su ubicación a partir del 30 de septiembre de 2020.

El nuevo domicilio de la Notaría 87 de la Ciudad de México, estará ubicado en Calle Sierra Gamón No. 309, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, con horario de atención de Lunes a Jueves de 8:00 a 16 hrs., y los Viernes de 7:30 a 14:30 hrs., con el siguiente número telefónico: 55-59-29-42-04, y correo electrónico calvarez@not87cdmx.com.

TRANSITORIO

Artículo Único. - Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.[10]

Lo anterior se refuerza con la consulta realizada por personal adscrito a esta Procuraduría a la página electrónica del Colegio de Notarios de la Ciudad de México https://colegiodenotarios.org.mx/directorio, en la que se constató que el domicilio objeto de la Iniciativa Ciudadana se encuentra registrado como domicilio de la Notaria número 87 de la Ciudad de México.

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México dispone que "(…) *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley* (…)", **y en ningún caso el proceso de reformas a los Programas mediante iniciativas ciudadanas establecido en dicha Ley puede traducirse en un proceso para regularizar un uso de suelo que ya se ejerce de forma irregular.**

8. Aún más contradictorio resulta el argumento vertido en la iniciativa respecto a que el PPDU-Lomas de Chapultepec deja "(…) *en indefensión a los particulares, al limitarlo exclusivamente al crecimiento poblacional y no aumentar la densidad en zonas con infraestructura y servicios, permitir usos complementarios en las zonas habitacionales* (…)", puesto que la planeación del desarrollo urbano obedece a un interés público y no en beneficio de un particular. Aunado a que uno de los principios generales establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que la planeación del desarrollo urbano debe tener como base la proyección del crecimiento poblacional a fin de garantizar la sustentabilidad de la Ciudad de México:

[10] Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 446, pág. 22, de fecha 7 de octubre de 2020.

"(...) Artículo 2. Son principios generales para la realización del objeto de la presente ley, los siguientes:

I. Planear el desarrollo urbano, con base en proyecciones del crecimiento poblacional de la ciudad de México, a fin de garantizar la sustentabilidad de la Ciudad de México mediante el ejercicio de los derechos de los habitantes del Distrito Federal al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana y su compatibilidad con el sistema de planificación urbana del Distrito Federal (...)".

9. Finalmente, una de las Estrategias de Desarrollo Urbano que plantea el Programa de Desarrollo Urbano de la demarcación, por cuanto hace a los Programas Parciales es "verificar la congruencia de la normatividad"[11], lo cual, como ya se refirió en párrafos anteriores, se realizó de manera integral en el proyecto de PPDU-Lomas de Chapultepec presentado ante el Congreso de la Ciudad de México. Aunado a que la iniciativa ciudadana, al mencionar dentro de los razonamientos sobre la persistencia o variación de diversos factores que motivaron la aprobación del Programa a modificar y sobre la pertinencia de modificarlo, omite señalar la pertinencia que traería aprobar la modificación pretendida en razón de la cercanía del predio al Área de Valor Ambiental (Barranca Barrilaco), uno de los factores ambientales que motivaron la aprobación del PPDU-Lomas de Chapultepec.

En razón de todo lo anterior, coincidiendo con el objetivo de salvaguardar las barrancas, conservar el patrimonio cultural urbano, garantizar la seguridad de los habitantes, 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 en la iniciativa son insuficientes para justificar la modificación pretendida y regularizar un uso de suelo que se ejerce de manera ilegal y por lo tanto se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

[11] PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 61.