

COMISIÓN DE DESARROLLO E
INFRAESTRUCTURA
URBANA

RECIBIÓ: *Diana A.*
HORA: *12:01*

FEB. 2024



Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-031-2024

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/III/CDIU/0809/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **"INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO VIGENTE, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 431 EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y LA FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADA EN LA GACETA DEL DISTRITO FEDERAL NO. 483 EL 12 DE DICIEMBRE DE 2008, REIMPRESO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 253 DE FECHA 10 DE FEBRERO DE 2018, PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE GOBERNADOR TIBURCIO MONTIEL NO. 16, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, C.P. 11850, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, PARA PERMITIR LOS USOS DE OFICINAS EN UNA SUPERFICIE DE 1,315.10 M², RESTAURANT CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN UNA SUPERFICIE DE 684.02 M², GALERÍA EN UNA SUPERFICIE DE 657.55 M² Y HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE 1,843.33 M², DISTRIBUIDOS EN 8 NIVELES EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 4,500 M²".** (Sic)

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

*"... PERMITIR LOS USOS DE OFICINAS EN UNA SUPERFICIE DE 1,315.10 M², RESTAURANT CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN UNA SUPERFICIE DE 684.02 M², GALERÍA EN UNA SUPERFICIE DE 657.55 M² Y HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE 1,843.33 M², DISTRIBUIDOS EN 8 NIVELES EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 4,500 M²".*¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital FOLIO NO. **48394-151ESRI22D**, le corresponde la zonificación **H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad: B = Baja 1 Viv C/ 100.0 m² de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 2,362.86 m². Número máximo de viviendas permitidas: 11.**

¹ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle gobernador Tiburcio Montiel no. 16, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, C.P. 11850, Alcaldía Miguel Hidalgo, pág. 7.*

2024
Felipe Carrillo PUERTO
Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-031-2024

Información General

Cuenta Catastral: 028_040_04
Dirección:
Calle y Número: TIBURCIO MONTIEL 16
Colonias: SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCION
Código Postal: 11850
Superficie del Predio: 1125 m2

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.

"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.

CDMX CIUDAD DE MÉXICO

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital

FOLIO NO. 48391-151ESR122D
Cadena Verificación: [mem02apTeYovHjModz2evw](#)

FECHA DE EXPEDICIÓN: 01 de Agosto de 2022

Datos del predio e inmueble (datos proporcionados por el interesado en términos de los artículos 22 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 310 del Código Penal para el Distrito Federal)

TIBURCIO MONTIEL 16	---	---	---	---
CDOR	---	---	---	---
Calle	No. Of.	Interlocal	Municipio	Lote
SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCION	---	---	11850	---
Cuenta	Polígono	Superficie del Predio	Código Postal	---
MIGUEL HIDALGO	028_040_04_0000	1,125.17 m ²	---	---
Delegación	Cuenta Catastral	Superficie del Predio	Superficie Construida	---

Otros
* La superficie del predio reportada puede no contener las últimas modificaciones al predio producto de fusiones, subdivisiones y/o redefiniciones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 11	Niveles	Alturas	No. Área Libre	H2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Vertical Alto	3	---	30	0	B (Una vivienda cada 100.0 m ² de terreno)	2363	11

Normas por Ordenación:

Actualización: Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

ZONIFICACIÓN

Se Certifica, que de acuerdo con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica las zonificaciones H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad: B = Baja 1 Viv. Of. 100.0 m² de terreno), Superficie Máxima de Construcción: 2,362.86 m², Número máximo de viviendas permitidas: 11.

USOS DEL SUELO

Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia, Representaciones oficiales, diplomáticas y gubernamentales, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (en todos los niveles de construcción permitidos en la zonificación), 1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como a las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos, 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano existentes.

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

"(...) El inmueble localizado en la calle Tiburcio Montiel No. 16, de la colonia San Miguel Chapultepec, perteneciente a la Alcaldía Miguel Hidalgo de la Ciudad de México fue construido en los años cincuenta y fue construido como sede del primer centro de producción de los laboratorios Atlantis, este cayó en desuso y fue abandonado hace más de 10 años (...)

El proyecto del edificio existente de 7 niveles y la implementación de una zona que será destinada como espacio público.²

El sótano del edificio se encuentra actualmente inundado y con un amplio deterioro de la estructura, lo cual es recomendable intervenir de manera inmediata, para evitar un fallo estructural considerable, de esta forma al realizarse los trabajos de limpieza y reestructuración, tener la certeza de que la estructura original se encuentre en óptimas condiciones para darle uso en esta nueva etapa.³

(...)

² Memoria Descriptiva calle gobernador Tiburcio Montiel no. 16, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, C.P. 11850, Alcaldía Miguel Hidalgo, pág. 1

³ Idem pág. 2
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext. 11000

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-031-2024

Al predio materia de la presente iniciativa, actualmente le corresponde la Zonificación H (Habitacional 3/30/B). Dicho inmueble cuenta con una superficie de 1,098.00 m², un área libre de 329.40m² (30%), un área de desplante de 768.60 m² (70%), una superficie máxima de construcción de 2,305.80 m² s.n.b así como una densidad de hasta 11 viviendas. Todo lo anterior con el 100 % de uso de suelo de oficinas. Entre lo cual no encontramos el uso de 'suelo de Hotel', que es materia de la presente modificación. (...)”⁴

De los argumentos planteados por el promovente, se tiene lo siguiente:

1. La zonificación aplicable actualmente al inmueble que nos ocupa es de uso habitacional en 3 niveles.
2. El elemento constructivo de 7 niveles que se desplanta en el predio, corresponden a un inmueble construido en 1950 para el uso de oficinas; sin embargo, dicho uso dejó de ejercerse hace 10 años.
3. El promovente presenta la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 10491 de fecha 08 de julio de 1997, con la cual acreditaría la legalidad de los 4,500 m² de superficie de constructiva.

Dicho lo anterior, se realiza un análisis integral, a efecto de comparar los usos y superficies propuestas en la memoria descriptiva del proyecto de iniciativa de interés, y a su vez con el uso de suelo para vivienda conforme a los 7 niveles y superficie del inmueble preexistente, como se presenta en la siguiente tabla:

ELEMENTOS	CUZUS 48394-151ESRI22D	INICIATIVA	MEMORIA DESCRIPTIVA
Zonificación	H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad: B = Baja 1 vivienda cada 100 m ² de terreno).	HM/8/30 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área).	HM/7/30 (Mixto, 7 niveles máximos de construcción, 30% de área libre)
Uso	Habitacional	Oficinas, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, Galería y Hotel	Oficinas, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, Galería y Hotel
Superficie del terreno	1,125.17 m ²	1,098.00 m ²	1,098.00 m ²
Niveles	3	8	7
Superficie área libre	337.5 m ² (30%)	329.40 m ² (30%)	329.40 m ²
Superficie de desplante	787.62 m ² (70%)	768.60 m ² (70%)	768.60 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	N/A	4,500 m ²	4,500 m ²

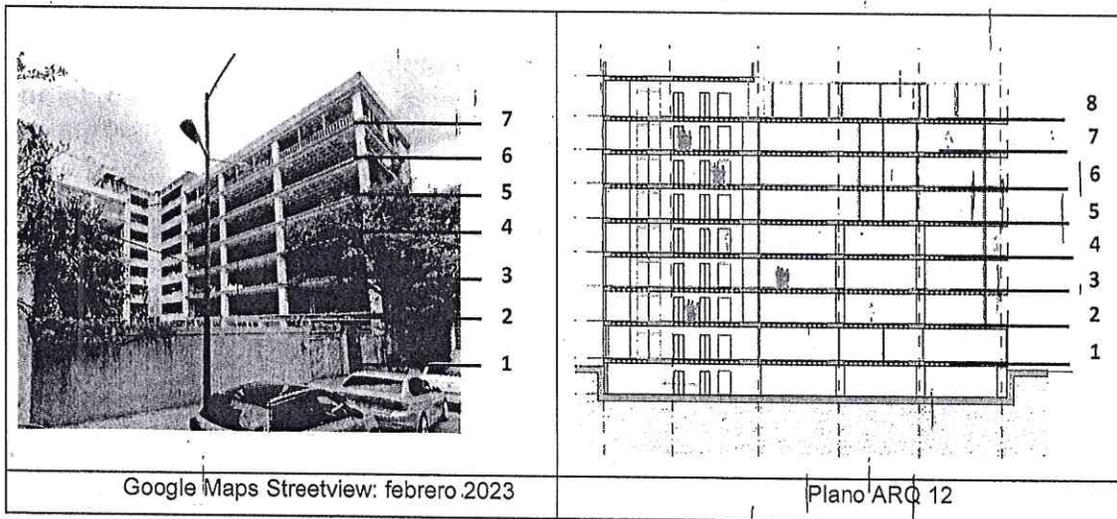
⁴ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle gobernador Tiburcio Montiel no. 16, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, C.P. 11850, Alcaldía Miguel Hidalgo, pág. 5

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-031-2024

Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	N/A	N/A	N/A
Superficie total de construcción	2,362.86 m ²	4,500 m ²	4,500 m ²
Viviendas Permitidas	11	N/A	N/A
Cajones de estacionamiento	11*	N/A	N/A

*De acuerdo a la norma técnica complementaria del proyecto arquitectónicos 1.2.1 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, 1 por cada vivienda.

Ahora bien, tal como se señaló en la tabla anterior, en la memoria descriptiva refiere que el inmueble de interés cuenta con 7 niveles de altura, asimismo de la consulta a la herramienta multitemporal de la aplicación digital Google Maps, se da cuenta que en el mes de febrero de 2023 se identificó el inmueble preexistente en estado de abandono de 7 niveles de altura con área libre en el costado sur. Del plano con clave ARQ número 12, adjunto a la iniciativa en comento, se identifica un proyecto de 8 niveles y un sótano, de los cuales los primeros 7 coinciden con las características del predio en el año 2023, mientras que el último nivel destinado al roof garden sería de nueva edificación, tal como se presenta a continuación:



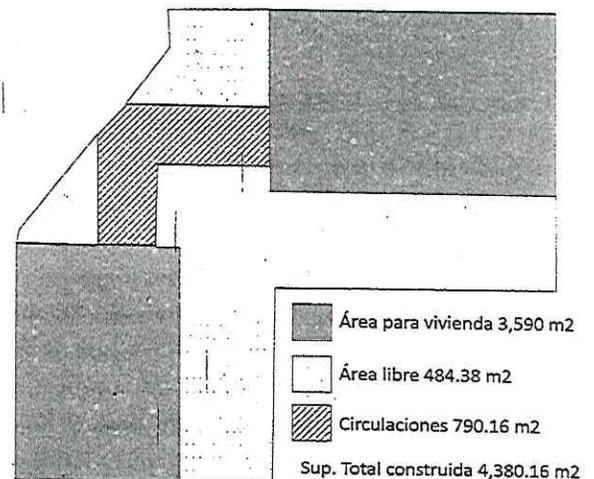
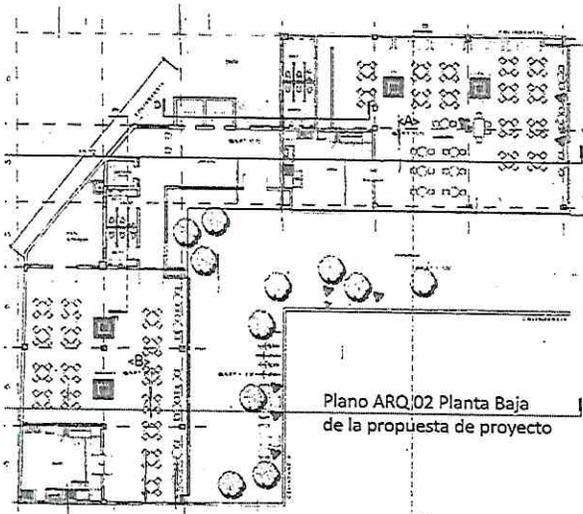
En razón de lo anteriormente expuesto, el inmueble objeto de la presente iniciativa corresponde a una edificación preexistente de 7 niveles, que se encuentra en desuso y que pretende, además, la ampliación de un 8 nivel referenciado en el plano antes descrito; ampliación considerada en 4,500 m² de la superficie máxima de construcción, no dando certeza que se cumpla con la densidad e intensidad de construcción del proyecto.

Por lo tanto, se hace necesario realizar un análisis del consumo de agua potable de conformidad con la tabla 2-13.- Dotación mínima de agua potable del apartado 2.6 Instalaciones hidrosanitarias en

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-031-2024

edificios de las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas del Reglamentos de Construcciones para la Ciudad de México, en relación con la dotación mínima de agua potable requerida para el proyecto en comento; así también de la generación de residuos sólidos, que de acuerdo con datos proporcionados por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, se generan 1.071 kg/día de residuos por habitante, dato que se relaciona principalmente con los hábitos de consumo, factores socioeconómicos, incremento en los sectores de servicios y comercios, entre otros; por lo que el proyecto pretendido tendrá impactos significativos en la zona.

En ese sentido, el proyecto de la iniciativa se describe un total de 48 huéspedes, 288 empleados de oficina, 163 comensales, sin referir el aforo para la Galería ni el número de empleados, dando como total 499 usuarios mínimo, por lo que a continuación se presenta un análisis del impacto que supondría la operación del proyecto de interés, así como su comparación respecto del inmueble preexistente de 7 niveles de altura considerando la superficie de uso identificada en el plano ARQ 02 Planta Baja de la propuesta de proyecto, para una superficie de viviendas de 75 m², que corresponde al promedio de las viviendas que se ofertan⁵ en la Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, donde se ubica el inmueble objeto de la presente iniciativa, obteniendo un total de 48 viviendas en los 7 niveles en una superficie total construida de 4,380.16 m², con los siguientes datos:



⁵ Consulta en página web <https://propiedades.com/san-miguel-chapultepec/departamentos-venta>
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265|0780 ext. 11000

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-031-2024

En virtud de lo señalado anteriormente, cabe aclarar que la superficie de construcción del proyecto pretendido de 4,500 m², no guarda relación con el área de desplante (768.60 m²) y el número de niveles manifestados (8 niveles), toda vez que tiene una discrepancia de 1,648.80 m², en consecuencia las superficies señaladas en la tabla anterior para los usos destinados también presentan inconsistencias; por otra parte, en comparación con el uso del suelo que actualmente le aplica al predio de interés (habitacional) y las características actuales del inmueble de interés (7 niveles de altura), el proyecto de mérito tendría un mayor impacto en cuanto al número de usuarios pues **aumentaría en 307 personas la ocupación del inmueble**, asimismo aumentaría en un **20.5% (5,901.3 litros)** el consumo de agua al día respecto al uso habitacional, y se generaría una producción de **534.43 kg de residuos**, por lo tanto **aumentaría en 158.55% (327.73 kg)** la cantidad residuos generados respecto al uso habitacional.

Tipología	Dotación	Área en m ²	Total de usuarios	Total de litros al día	Kg de Residuos generados por usuario	Número mínimo de cajones de estacionamiento
Hotel	300 l/huésped/día	1,843.33	48	14,400	51.41	37
Restaurante	12 l/comida/día	684.02	163	1,956	174.57	68
Galería	6 l/m ² /día	657.55	S/D	3,945.3	-	16
Oficinas	50 l/persona/día	1,315.10	288	14,400	308.45	44
Total (propuesta)		4,500	499	34,701.3	534.43	165
Habitacional (uso permitido)	150 l/habitante/día	4,380.16	192	28,800	206.70	72

4. Aunado a lo anterior, de acuerdo al proyecto que se pretende, se crearía un déficit de 165 cajones de estacionamiento requeridos para el proyecto propuesto, toda vez que no son contemplados, no obstante, cabe aclarar que de conformidad con el "Acuerdo por el que se modifica el numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico" publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 11 de julio de 2017, se desprende que las edificaciones que se realicen en la Ciudad de México podrán construirse sin la obligación de contar con los cajones de estacionamiento para vehículos motorizados, a excepción de las construcciones destinadas a los usos incluidos en los géneros de "Agencias y Talleres de Reparación de Vehículos Motorizados"; "Hospitales"; "Policía"; "Bomberos"; "Centros de Mensajería, Funerarias, Centros de Distribución, "Transportes Terrestres" y "Transportes Aéreos" y todos aquéllos que para el desarrollo de sus actividades requieran de vehículos de servicio y/o espacio destinado al resguardo de vehículos; **sin embargo es importante señalar que el proyecto de mérito se**

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-031-2024

ejecutará en un inmueble preexistente que al pretender ser destinado a diversos giros de servicios, el flujo de vehículos y usuarios impactaría significativamente la movilidad en la zona.

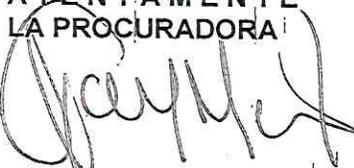
5. Por último, pero no menos importante del análisis de los documentos que integran la propuesta que se analiza, de las observaciones antes descritas, se da cuenta que se pretende la ocupación y ampliación del inmueble de 7 niveles preexistente y en desuso desde hace 10 años, para un uso de suelo de hotel, restaurante y galería, incumpliendo la base en la imagen objetivo del mismo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, por lo que en caso de otorgarse el cambio de uso de suelo solicitado, se contrapondría con el mismo, aunado a las inconsistencias antes señaladas en las superficies manifestadas en la iniciativa de mérito.

Es importante señalar que, actualmente se analiza una propuesta de iniciativa de solicitud de cambio de uso del suelo para el predio ubicado en Gobernador Tiburcio Montiel números 18 y 20, colindantes al predio objeto de la presente, para permitir en la zonificación H aplicable a ambos predios el uso de suelo para hotel en 3 niveles en una superficie máxima de construcción de 693 m². Iniciativa que se presume se fusionará y en la operación, formará parte del mismo complejo hotelero y de servicios complementarios; situación que incrementará los impactos urbanos en la zona al aumentar la demanda de servicio hídrico, generación de residuos sólidos y movilidad en la zona.

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



MARIANA BOY TAMBORRELL

MAELJARCABE/JA@D
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext. 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL