



Acuse 03/DIC/2024

Ciudad de México, a 2 de diciembre de 2024.

PAOT-05-300/100-155-2024

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
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/CDEIU/050/2024**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO", PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 431 Y EL "AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO", PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 253, EL DÍA 01 DE FEBRERO DEL 2018; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE LAGUNA DE TAMIAHUA N° 204, COLONIA ANÁHUAC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.**


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

1. La iniciativa tiene como objeto:

*"(...) Permitir la modificación del uso de suelo del predio que nos ocupa, otorgándole la clasificación Habitacional Mixto (HM) para tener el uso de laboratorios de análisis clínicos en la totalidad del predio, no solo en planta baja, conservando la misma intensidad de construcción en el predio, con 3 niveles máximos de construcción, 30% del área libre y densidad: M=Media 1 Viv C/50.0 m2 de terreno, lo que permitirá el correcto funcionamiento del laboratorio y sus correspondientes oficinas, en los niveles permitidos en la zonificación actual; lo anterior, aunado al hecho de que la actividad que se desarrolla en ese predio es un servicio metropolitano para la salud, ya que concentra el análisis de muestras provenientes de las sucursales del área metropolitana, por lo que no tiene servicio al público; la modificación que se propone se apega y contribuye con uno de los objetivos del PDDU, como lo es el desarrollo equilibrado y sustentable de la Alcaldía en el contexto de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana del Valle de México, al permitir la permanencia legal de un servicio de nivel metropolitano, así como la generación de fuentes empleos que fortalezcan la economía dentro de la Alcaldía en apego al Programa de fomento económico; uso actualmente limitado a la Planta Baja en la zonificación HC, que establece el Programa de Desarrollo Urbano para la zona en donde se ubica el predio. (...)"*¹

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Laguna Tamiahua, número 204, colonia Anahuac, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, p. 7.

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

 <p>COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA</p>	<p>03 DIC 2024</p>
	<p>Recibió: <u>Irma Z.</u></p> <p>Hora: <u>12:45</u></p>





Ciudad de México, a 2 de diciembre de 2024.
PAOT-05-300/100-155-2024

- Al realizar la consulta en la plataforma SIG CDMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado el día 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 030_160_39, y le aplica la zonificación HC/3/30/M, (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad: M= Media 1 vivienda cada 50.0 m2 de terreno).

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	030_160_39						
Dirección							
Calle y Número:	LAGUNA DE TAMIAHUA 204						
Colonia:	ANAHUAC II SECCION						
Código Postal:	11320						
Superficie del Predio:	993 m2	<p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>■ Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
<p>"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.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	3	3.0	30	0	M (Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno)	2086	20

Fuente: SIG CDMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México

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





Ciudad de México, a 2 de diciembre de 2024.
PAOT-05-300/100-155-2024

Por lo anterior, la zonificación aplicable al caso pretende modificarse para ejercer el uso de suelo de "LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS" en la totalidad del predio.

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 150px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Uso Permitido</p> </div> <div style="width: 150px;"> <div style="background-color: gray; width: 60px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Uso Prohibido</p> </div> </div> <p>NOTAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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 las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano existentes. 				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes	
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO				H	HC	HM	CB	E	EA	AV	
Servicios	icos, profesionales y sociales	Servicios especializados de salud	Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud.								
			Clinicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centrales de ambulancias.								
			Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos) taller médico dental.								
			Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios.								
		Servicios de Asistencia	Asilos de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil.								
Servicios de educación preescolar y cuidado de menores	Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles de construcción que permita la zonificación).										
		Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas,									



Ciudad de México, a 2 de diciembre de 2024.

PAOT-05-300/100-155-2024

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo

3. Del análisis realizado a la iniciativa ciudadana, así como a sus anexos, se desprende que, sustancialmente se trata de la misma propuesta presentada en la iniciativa del mismo nombre, la cual se hizo del conocimiento de esta Procuraduría mediante oficio **CCDMX/IIL/CDIU/1155/2023** y sobre la que se emitió opinión **favorable** con fecha 23 de agosto de 2024, bajo el número de oficio **PAOT-05-300/100-036-2024**, en la que medularmente se expuso, que el uso para “Laboratorio de análisis clínicos” ya se lleva a cabo en el sitio desde el año 2012; es decir, no se incrementa el impacto de dichas actividades en la zona.

En este sentido, de la revisión al marco jurídico aplicable, se desprende que en el PDDU Miguel Hidalgo se propone que la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), permita la mezcla del uso habitacional con comercio y servicios básicos, dentro de los cuales se incluye el uso de laboratorio de análisis clínicos. Por consiguiente, se estima que no se generaría un impacto significativo o adicional en la dinámica de la zona, pues al existir esta mezcla de usos y destinos del suelo, es posible la modificación solicitada, toda vez que en esencia únicamente se pretende amplificar el uso del suelo ya permitido por la zonificación HC en 3 niveles de construcción, obteniendo para ello la zonificación HM.

Ahora bien, de lo identificado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **12565-181ARSA11** de fecha 29 de marzo de 2011, que forma parte de los anexos de la propuesta que se analiza, se determina como **PERMITIDO** el aprovechamiento de los usos de suelo para “FARMACIA Y CONSULTORIO MÉDICO y LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS (ambos únicamente en planta baja).²

4. La iniciativa ciudadana bajo estudio conserva la misma intensidad de construcción en el predio. Lo que Pretende modificarse es el uso de suelo “Habitacional con Comercio en planta baja (HC)” por “Habitacional Mixto (HM)”. Con lo anterior, el uso para laboratorio de análisis clínicos que actualmente se encuentra limitado a la planta baja para la zonificación “HC”, podrá llevarse a cabo en los tres niveles permitidos. Cabe desatacar, que en el predio se ubica la sede central de Laboratorio Médico Polanco, donde se concentran las muestras de todas las sucursales de la zona metropolitana para su análisis; no se tiene servicio al público, por lo cual no se ha generado un impacto en el entorno inmediato al predio.³
5. Finalmente, es importante resaltar que la zonificación propuesta con la nomenclatura **HM/3/30/M** quedaría limitada en la superficie máxima de construcción, niveles máximos de altura y a los usos de suelo ya

² Anexo 4, Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Laguna Tamiahua número 204, colonia Anáhuac, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México

³ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Laguna Tamiahua número 204, colonia Anáhuac, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, p. 13.

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





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 2 de diciembre de 2024.
PAOT-05-300/100-155-2024

establecidos, y únicamente se hace la modificación para tener el uso de laboratorios de análisis clínicos no solo en la planta baja sino en la totalidad del inmueble, en concordancia con la Tabla de Usos de Suelo del PDDU Miguel Hidalgo, por lo que hay congruencia entre la zonificación y los usos de suelo pretendidos.

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, con fundamento en el Acuerdo número 2024-O.88.-09 de fecha 27 de septiembre de 2024, de la Octogésima Octava Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV 1, 6 fracción II, 9, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; 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 suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. MARCO ANTONIO ESQUIVEL LÓPEZ
EL PROCURADOR INTERINO

JARC/DFOL/JACB

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

