



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



Ciudad de México a 22 de febrero de 2022

CCM/PMD/0142/2022

**DIP. VICTOR HUGO LOBO ROMAN
PRESIDENTE DE LA COMISION DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD
DE MEXICO II LEGISLATURA.
P R E S E N T E**

Aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo, por este conducto le remito el siguiente oficio, AMH/OA/MTE/020/2022, con fecha del día 04 de febrero de 2022 signado por el C. Mauricio Tabe Echartea, alcalde de Miguel Hidalgo, el cual da respuesta a la solicitud de cambio de zonificación de uso de suelo del predio ubicado en la calle Rosaleda No. 93 Col. Lomas Altas.

Sin otro particular por el momento, le reitero mis saludos.

A T E N T A M E N T E

Héctor Díaz Polanco

**DIP. HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**



Ciudad de México a 04 de febrero de 2022
AMH/OA/MTE/020/22

SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
II LEGISLATURA
27 Feb 2022
Recibió: Pamela
Hora: 11:33am

DIP. HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
PRESENTE

Me refiero a su oficio no. MDPPOPA/CSP/1944/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021 y recibido en la Jefatura de esta Alcaldía el 04 de enero de 2022, mediante el cual remite el oficio CCDMX/IIL/CDIU/016.7/2021 signado por el Diputado Víctor Hugo Lobo Román, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, mediante el cual envía la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS ALTAS, REAL DE LOMAS, LOMAS REFORMA Y PLAN DE BARRANCAS EN LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, EL DÍA 11 DE NOVIEMBRE DE 1992 Y RATIFICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN ROSALEDA NO. 93, COLONIA LOMAS ALTAS, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO", suscrita por la C. Rebeca Edith Quiroz Heras; y por tanto solicita que en el ámbito de nuestras atribuciones se emita la opinión respectiva, en términos de lo dispuesto en la Ley en la materia.

Al respecto, hago de su conocimiento que, derivado de una revisión a la información anexa a su solicitud, se observan las siguientes consideraciones generales:

Ubicación del predio	Rosaleda No. 93, Colonia Lomas Altas.
Superficie del predio	1,950.00 m ²
Zonificación otorgada por el PPDU "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" vigente	Al predio le aplican dos zonificaciones: 1.- AV (Área Verde). 2.- Habitacional Unifamiliar. Altura máxima de construcción de 9.00 m o 3 niveles, superficie libre de construcción 55% y lote tipo de 1,000 m ² .
Restricciones	El predio cuenta con doble zonificación.
Uso actual	Vivienda unifamiliar
Solicitud de cambio de uso del suelo	Incrementar la densidad de vivienda y disminuir el área libre de 55% a 40% para aprovechar el potencial de suelo e infraestructura. Desarrollar 1 vivienda/234 m ² con indivisos para un total

Ciudad de México a 04 de febrero de 2022

AMH/OA/MTE/020/22

	de 25 viviendas, 40% de área libre, 60% de desplante en terreno. Superficie de construcción: 3,510.00 m ² s.n.b. y 2,340.0 m ² b.n.b = 5,850 m ²
Cajones de estacionamiento	El proyecto considera 2 cajones de estacionamiento y 1 para bicicleta por departamento = 50 cajones autos + 25 cajones bicicletas

En materia de Desarrollo Urbano, le informo que, el instrumento de planeación urbana que determina las estrategias y acciones de desarrollo urbano en el territorio de la Colonia Lomas Altas, corresponde al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para las colonias "LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LOMAS Y PLAN DE BARRANCAS". El cual, queda contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para MIGUEL HIDALGO (hoy Alcaldía Miguel Hidalgo), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008 y ratificado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 01 de febrero de 2018.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano antes mencionado, concede al predio ubicado en la calle de Rosaleda No. 93, una doble zonificación, correspondiente a AV (Área Verde) y Habitacional Unifamiliar. Por lo que, se requiere realizar un "Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano" en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Lo anterior, con la finalidad de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones y determinar el área susceptible a desarrollar. Sin embargo, en el texto de la iniciativa ciudadana presentada, la solicitante no hace ninguna referencia a dicha condición y toda vez que, el predio colinda con la Barranca de Solís, no existe la seguridad de que el proyecto respete el Área de Valor Ambiental.

En el documento anexo, no se hace ninguna referencia al uso de suelo actual con el que cuenta el inmueble. Por las fotografías exteriores, se asume que actualmente existe vivienda unifamiliar, como lo permite la normatividad vigente, siendo éste el uso dominante actual a lo largo de la calle Rosaleda.

Asimismo, la iniciativa ciudadana del decreto propuesto, no es congruente con el contexto normativo vigente en materia de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo. Lo anterior, debido a que la zonificación "Habitacional Multifamiliar" no está considerada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para MIGUEL



Ciudad de México a 04 de febrero de 2022
AMH/OA/MTE/020/22

HIDALGO (hoy Alcaldía Miguel Hidalgo), ni en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

Finalmente, como menciona el documento anexo, el incremento de una a veinticinco viviendas alterará la capacidad de la infraestructura y movilidad en la zona. Sin embargo, la mitigación de los impactos urbanos y ambientales que el proyecto ocasione en su entorno, no podrá ser exigida por las autoridades competentes a través de los mecanismos que determina la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y su Reglamento vigente. Ya que, por el tamaño del desarrollo, normativamente no existe obligación alguna de mitigar dichos impactos, dejando que el territorio absorba esos cambios sin compensación alguna.

Por lo antes expuesto, **esta Alcaldía, determina Desfavorable la iniciativa ciudadana, correspondiente a la solicitud de cambio de zonificación de uso de suelo del predio ubicado en la calle Rosaleda No. 93, Col. Lomas Altas, en esta Alcaldía Miguel Hidalgo.**

Sin otro particular, le envió un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E



**MAURICIO TABÉ ECHARTEA
ALCALDE EN MIGUEL HIDALGO**

C.c. e. p. Lic. César Mauricio Garrido López.- Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en Miguel Hidalgo.- Para su conocimiento.
Arq. Bernardo Farill Vivanco.- Director Ejecutivo de Planeación y Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo.- Para su conocimiento.
Lic. Esther Martínez Castañeda.- Directora Ejecutiva de Registros y Autorizaciones en Miguel Hidalgo.- Para su conocimiento.
Urb. Martín Gabriel Rosas Chávez.- Subdirector de Licencias en Miguel Hidalgo.- Para su conocimiento.
Mtra. Claudia Martínez Murguía.- J. U. D. de Planes Parciales.- Para su conocimiento.

CGG/MRVL/BMFV/rue* Reg

