



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.

PAOT-05-300/100-050-2023

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/0259/2023, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **"INICIATIVA CIUDADANA PARA CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE CARRETERA MÉXICO-CUERNAVACA 4365, COLONIA PUEBLO CHIMALCOYOTL, ALCALDÍA TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO, POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLALPAN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 13 DE AGOSTO DE 2010."**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

(...) modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Pueblo Chimalcoyotl el cual se encuentra en proceso de formulación y aprobación (...) para permitir el de Uso de Suelo habitacional plurifamiliar de cuatro niveles, 30% de área libre, densidad Baja, una vivienda por cada 100.00 m² de terreno y número de viviendas 15 con un semisótano, en el predio ubicado en Carretera México-Cuernavaca, 4365, Col. Pueblo Chimalcoyotl, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, de superficie total de 562.00 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, así como del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, se obtuvo que el predio referido se identifica también con domicilio en Cerrada Clavel Norte número 81 colonia Chimalcoyotl, con una superficie de 562 m², siendo aplicable la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad MB (Muy baja, una vivienda cada 200.00 m² de terreno), Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) 1011m, Número de Viviendas Permitidas 3, ubicado además dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

¹ Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Pueblo Chimalcoyotl", pág. 4 Medellín 200, piso 2, colonia Roma alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México Tel. 555265 0780 ext 11000

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	053_505_35						
Dirección							
Calle y Número:	CGA. CLAVEL NORTE 81						
Colonia:	CHIMALCOYOTL						
Código Postal:	14630						
Superficie del Predio:	562 m ²						
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 Ver Tab 2 de Uso	3	-*-	40	0	MB(Muy baja, una vivienda cada 200.0 m ² de terreno)	1011	3

Además, es necesario señalar que le es aplicable la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Autopista México – Cuernavaca E-W Calzada de Tlalpan a Cerrada de Niños Héroes, que señala Tramos y Restricciones consistentes en HC3/30/R y un 25% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento y una restricción de remetimiento de construcción en una franja de 6.00m de ancho al frente del predio a partir del alineamiento, dando la posibilidad a la siguiente zonificación:

Vialidades							
Autopista México - Cuernavaca							
inf. de la Norma E-W							
RESTRICCIÓN DE REMETIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN Y NIVEL DE PLANTAS							
	Niveles:	Altura:	M2 min. Vivienda:	Incremento Estac. %:	Remetimiento	Paramento	Densidad
Uso del Suelo: Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	3	-*-	0	25	6		R(Restringida, una vivienda cada 500.0 m ² o 1,000.0 m ² de terreno o lo que indique el programa correspondiente)
	% Área Libre		30	Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*)	1179	No. de Viviendas Permitidas	0

3. De la revisión de los archivos de esta Procuraduría, es importante señalar que se identifica que actualmente se está sustanciando un procedimiento administrativo de investigación bajo el número de expediente PAOT-2023-637-SOT-189, por posibles incumplimientos en materia desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Autopista México Cuernavaca número 4365 (antes Cda. Clavel Norte número 81), colonia Pueblo Chimalcoyotl, Alcaldía Tlalpan.

4. La iniciativa objeto de estudio pretende modificar el “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal”, hoy Alcaldía Tlalpan de la Ciudad de México, que se encuentra en proceso de formulación y aprobación, para permitir el Uso de Suelo habitacional Plurifamiliar con densidad baja para una vivienda por cada 100 m², 4 niveles, semisótano y 30% de área libre en el predio en comento, justificando su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

“(...) de autorizar la modificación (...) se estaría facilitando el desarrollo urbano dinámica económica que actualmente se encuentra en proceso de consolidación en la colonia Chimalcoyotl, específicamente sobre la Carretera México-Cuemavaca (...) el predio se estaría integrando al paisaje contiguo inmediato de actividades como servicios comerciales y actividades compatibles con los usos habitacionales (...)”²

“(...) La Carretera México-Cuemavaca al ser una vía principal cuenta con variedad de comercio por lo que se encuentre [sic] con gran importancia económica a nivel estatal, el comportamiento secundario se caracterizó por el incremento poblacional en la zona haciéndose acreedor de incremento en el comercio cubriendo en su mayoría productos de primera necesidad por lo que el aumento de una vivienda digna y sustentable en la zona es de gran apoyo para la ciudadanía que ahí habita, generando un círculo redituable para todos (...)”³

“(...) La colonia que es mayormente residencial cuenta con una dinámica urbana integral en la cual cuenta con avenidas principales que genera un comercio importante y una movilidad por parte de la población más práctica con la finalidad de que la población evite su movilidad a zonas de marginación o incluso zonas de conservación forestal (...) el crecimiento es inevitable y su necesidad de vivienda privada en zonas más cercanas a su ámbito laboral contribuyendo a la disminución de tráfico terrestre(...)”⁴

De lo anterior se desprende que las justificaciones no señalan beneficios directos o soluciones específicas a la zona o incluso al predio donde se pretende realizar el cambio de uso de suelo, resultando evidente que los planteamientos vertidos son contrarios a la Fundamentación y Motivación; Imagen Objetivo; Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, toda vez, que dicho programa reconoce que el crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social, hacen necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, por lo que de un análisis a diversos aspectos demográficos, económicos, sociales, territoriales y ambientales, se definió la imagen objetivo del programa, la cual pretende llevar a la Ciudad de México en lo general y a la Delegación (hoy Alcaldía) Tlalpan en lo particular, “Hacia un Nuevo Orden Urbano” que se sustenta en la definición de acciones y líneas estratégicas con orientaciones a corto, mediano y largo plazo, que permitan promover la participación corresponsable de todos los actores en el proceso de desarrollo urbano-ambiental y ordenamiento del territorio, a través de mecanismos ágiles de planeación, regulación, fomento, control, vigilancia, coordinación y concertación.⁵

²Ibidem, págs. 4 y 5

³Ibidem, pág. 6

⁴Ibidem, págs. 6 y 7

⁵ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 2010, págs. 4 y 5

5. Ahora bien, con relación a la Imagen Objetivo del PDDU-Tlalpan, es necesario señalar que éste se basa en los principios de un Nuevo Orden Urbano de la Ciudad bajo el marco del desarrollo sustentable, partiendo así de tres elementos fundamentales:

- Una Ciudad con Equidad,
- Sustentabilidad y
- Competitividad⁶

En ese tenor, buscando dar impulso al uso del suelo de manera óptima, resulta necesario la identificación de las características actuales, en función de los siguientes aspectos: disponibilidad de servicios de infraestructura; ventajas comparativas de ubicación; capacidad de absorción de impactos; y viabilidad y factibilidad para la introducción de medidas de mitigación⁷. En este sentido, la disponibilidad de los servicios de infraestructura constituye una limitante para la ubicación de usos que generan una alta demanda, siendo el caso del predio objeto de análisis, aunado a la limitante de disponibilidad de agua para la Alcaldía Tlalpan.

En razón de lo anterior, la Estrategia del Desarrollo Urbano del PDDU-Tlalpan tomó en consideración la traza de los barrios y colonias que integran el área urbana de Tlalpan, y con base en ello definió cuáles de ellas por limitaciones de circulación vehicular no se deben redensificar y cuáles están en condiciones de poder atender nuevas zonificaciones que permitan su redensificación, por lo que el objeto de permitir mayores densidades en ciertas áreas está relacionado a la política de contención de la mancha urbana más allá de la Línea de Conservación Ecológica⁸, es por ello que los argumentos dentro de la iniciativa, no resultan congruentes con los objetivos perseguidos por el PDDU-Tlalpan.

6. Ahora bien, otro objetivo de la Estrategia de Desarrollo Urbano del PDDU-Tlalpan que no considera la iniciativa en análisis, es el referente a la conservación del patrimonio cultural urbano. En efecto, el inmueble objeto de la iniciativa se ubica dentro de un Área de Conservación Patrimonial, es decir, "*(...) áreas que tienen un valor histórico, arqueológico, artístico o cultural, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan unidad formal y otras propiedades que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores (...)*"⁹.

Lo anterior es así toda vez que en ninguno de los argumentos vertidos en la iniciativa, incluyendo los razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto, se incluye el valor patrimonial arquitectónico de la zona en la que se ubica el predio objeto de la misma y la manera en que el proyecto respetará las características del contexto patrimonial, así como las referencias del diseño de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. Aunado a que, de las documentales anexas a la iniciativa no se advierte solicitud de opinión a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente por encontrarse en zona patrimonial, sobre el proyecto

⁶ *Ibidem*, pág. 86

⁷ *Ibidem*, pág. 86

⁸ *Ibidem*, pág. 88

⁹ *Ibidem*, pág. 96

pretendido, ni de una memoria descriptiva que permita identificar las características del proyecto en estudio.

Por lo que es importante señalar, que las edificaciones que se proyectan en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, deben sujetarse a las restricciones de materiales, acabados y demás que señale la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura en el ámbito de su competencia, de conformidad con el artículo 121 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, precepto que se cita para pronta referencia:

Artículo 121.- Las edificaciones que se proyecten en Áreas de Conservación Patrimonial o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México delimitadas e indicados en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, deben sujetarse a las restricciones de altura, vanos, materiales, acabados, colores y todas las demás que señale la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en los términos que establecen las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas; así como las que señalen el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, en el ámbito de su competencia, de acuerdo con lo señalado por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Reforzando lo anterior, es importante precisar que dentro de los archivos de esta Procuraduría, se cuenta con el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1287/2023 de fecha 20 de abril de 2023, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, hizo del conocimiento a esta Entidad que para el predio objeto de análisis se emitió un Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial para un proyecto de obra de nueva consistente en 3 niveles para una vivienda y oficinas, proporcionando 11 cajones de estacionamiento; siendo este un proyecto diverso en su totalidad al que se indica en la presente iniciativa.

7. Por otra parte, es importante mencionar que el PDDU-Tlalpan establece para el predio objeto de la presente opinión, una doble zonificación, la zonificación primaria que es H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, 1 vivienda por cada 200 m² de terreno), número máximo de viviendas: 03; y, la zonificación HC/3/30/R (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad Restringida, 1 vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno), número máximo de viviendas permitidas: 01, que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Autopista México – Cuernavaca en el tramo E – W de: Calzada de Tlalpan a Cerrada de Niños Héroes (25% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento y una restricción de remetimiento de construcción en una franja de 6.00 metros de ancho al frente del predio a partir del alineamiento), siendo que esta última zonificación restringe la cantidad de viviendas que podrían desarrollarse en el predio a 1.

En razón de lo anterior, por cuanto hace a los impactos generados por la iniciativa para modificación del uso del suelo del predio ubicado en Carretera México-Cuernavaca, 4365, Col. Pueblo Chimalcoyotl, Alcaldía Tlalpan, si bien no hay una memoria descriptiva que especifique las características del proyecto pretendido, con la finalidad de tener una referencia de los impactos que dicha iniciativa generaría, se realizó un análisis comparativo de la propuesta respecto del uso de suelo Habitacional para 3 viviendas (actualmente permitido por la zonificación primaria establecida en el PDDU-Tlalpan y

que le concede mayor número de viviendas a desarrollar en el predio) con respecto a la simulación del escenario en que el proyecto fuera para el uso Habitacional Plurifamiliar para 15 viviendas (número de viviendas pretendidas), para lo cual se consideró lo siguiente:

1. De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Carretera México-Cuernavaca 4365, Col. Pueblo Chimalcoyotl, Alcaldía Tlalpan, para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, al predio se le permite la construcción de 3 viviendas¹⁰.
2. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas¹¹.
3. Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021)¹² y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022)¹³.
4. Por lo que para el uso de suelo para vivienda unifamiliar se generarían diariamente 10.71 kg de residuos sólidos y se consumirían 1500 litros de agua.
5. De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Carretera México-Cuernavaca, 4365, Col. Pueblo Chimalcoyotl, Alcaldía Tlalpan, para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional plurifamiliar, se pretende la ejecución de 15 viviendas.
6. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas¹⁴.
7. Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021)¹⁵ y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022)¹⁶.
8. Por lo que para el uso de suelo para vivienda plurifamiliar se generarían diariamente 54.62 kg de residuos sólidos y se consumirían 7,650 litros de agua

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional Unifamiliar	10 habitantes	10.71 kg	1500 litros
Habitacional Plurifamiliar	51 habitantes	54.62 kg	7650 litros

¹⁰ PDDU- Tlalpan.

¹¹ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹² Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2021.

¹³ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022

¹⁴ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹⁵ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2021.

¹⁶ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.

Del análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional Unifamiliar y el Habitacional Plurifamiliar, se advierte una mayor generación de residuos y consumo de agua para este último.

8. Otro elemento que es importante precisar, proviene en específico de los planos arquitectónicos, toda vez que estos indican que el proyecto contará con 13 cajones de estacionamiento. No obstante, al no especificar la superficie de cada vivienda no se cuenta con elementos necesarios para determinar el número de cajones de estacionamiento que se requieren conforme a las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. No obstante, de conformidad con las citadas Normas cada vivienda plurifamiliar debe contar con al menos 1 cajón de estacionamiento, por lo que el proyecto propuesto requeriría 15 cajones y no de 13 como se refiere en sus planos.

Aunado a todo lo anterior, la iniciativa no propone medidas de integración de los impactos que producirá el proyecto pretendido en el consumo de agua, generación de residuos e impacto en la movilidad por el incremento en el número de cajones de estacionamiento.

Finalmente, si a lo anterior se suma la falta de información técnica del proyecto que se pretende ejecutar y las diferencias en las superficies del predio indicadas en la Iniciativa Ciudadana que se atiende, el instrumento público con el que acredita la propiedad y los planos arquitectónicos presentados, resulta evidente la falta de certeza respecto a las características del proyecto pretendido.

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**



MTRA. MARIANA BOY-TAMBORRELL

MAEL/JARCA/BE/OAVL/MCE/TLGC

