ACUSE

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.
PAOT-05-300/100-208-2025

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/IIIL/CDEIU/040/2025**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la *"INICIATIVA DE DECRETO POR EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC DE LA CIUDAD DE MÉXICO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN **CALLE SAN LUIS POTOSÍ # 184**, COLONIA ROMA NORTE, EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE LA CIUDAD DE MÉXICO." (SIC)*

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

1. La iniciativa tiene como objetivos:

- Atender una demanda cautiva que requiere de bienes y servicios de calidad, cuidando la conservación del uso habitacional y aprovechando los espacios subutilizados en la colonia Roma Norte, así como la inclusión a las dinámicas comerciales y laborales; el cual actualmente es un lote sin construcción;[1]

- Promover el aprovechamiento del inmueble mediante un uso rentable; mismo que es compatible con el uso habitacional y las actividades socioeconómicas del sector y respetuoso de los valores patrimoniales de la zona;[2]

- Aumentar el número de unidades de vivienda actualmente permitidas como respuesta a la dinámica actual de la colonia, donde existe una gran oferta de trabajo y una necesidad de repoblar la zona, aprovechando la subutilización de la infraestructura en amplias franjas horarias y generando una reducción en los tiempos de desplazamiento a las áreas de trabajo, favoreciendo a su vez la inversión para aumentar la oferta en la zona, concentrando las dinámicas económicas existentes y el uso habitacional en un mismo lugar;[3]

- Permitir la reactivación de las inversiones dentro del sector comercial en donde se pretende crear un proyecto integral que permita aumentar la oferta de comercio local sin generar ningún tipo de impacto negativo en su contexto inmediato, fortaleciendo las actividades existentes en el sector de la colonia Roma Norte.[4]

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
28 MAR 2025
Recibió:
Hora: 12:10

[1] Escrito de Iniciativa de cambio de uso de suelo del predio ubicado en San Luis Potosí número 184, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, p. 7.
[2] ídem
[3] ídem
[4] ídem

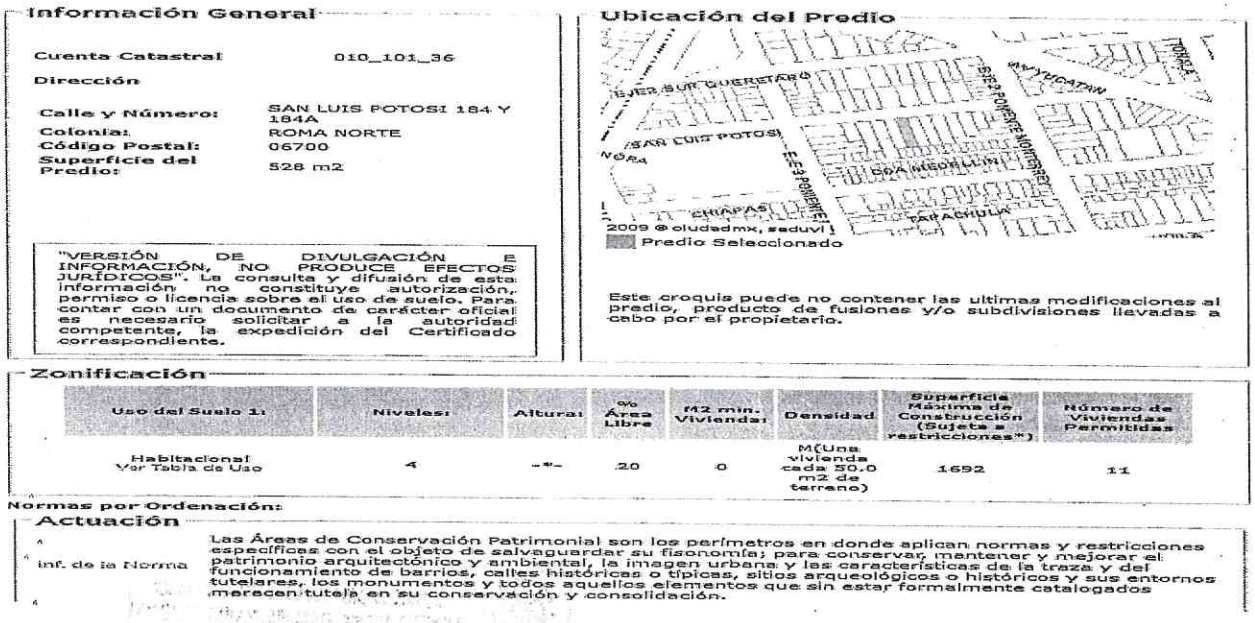
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.
PAOT-05-300/100-208-2025

- Fortalecer las dinámicas económicas al concentrar el desarrollo comercial y de servicios en zonas estratégicas y brindando la oferta de vivienda en una de las zonas más importantes de ciudad.5

2. 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 Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 010_101_36, y le aplica la **zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos permitidos, 20% de área libre mínima y densidad Media "1 vivienda cada 50m2 de terreno", aunado a que se encuentra ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial.**



Información General

Cuenta Catastral	010_101_36
Dirección	
Calle y Número:	SAN LUIS POTOSI 184 Y 184A
Colonia:	ROMA NORTE
Código Postal:	06700
Superficie del Predio:	528 m2

"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.

Ubicación del Predio

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

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 Tabla de Uso	4	-*-	20	0	M(Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno)	1692	11

Normas por Ordenación:

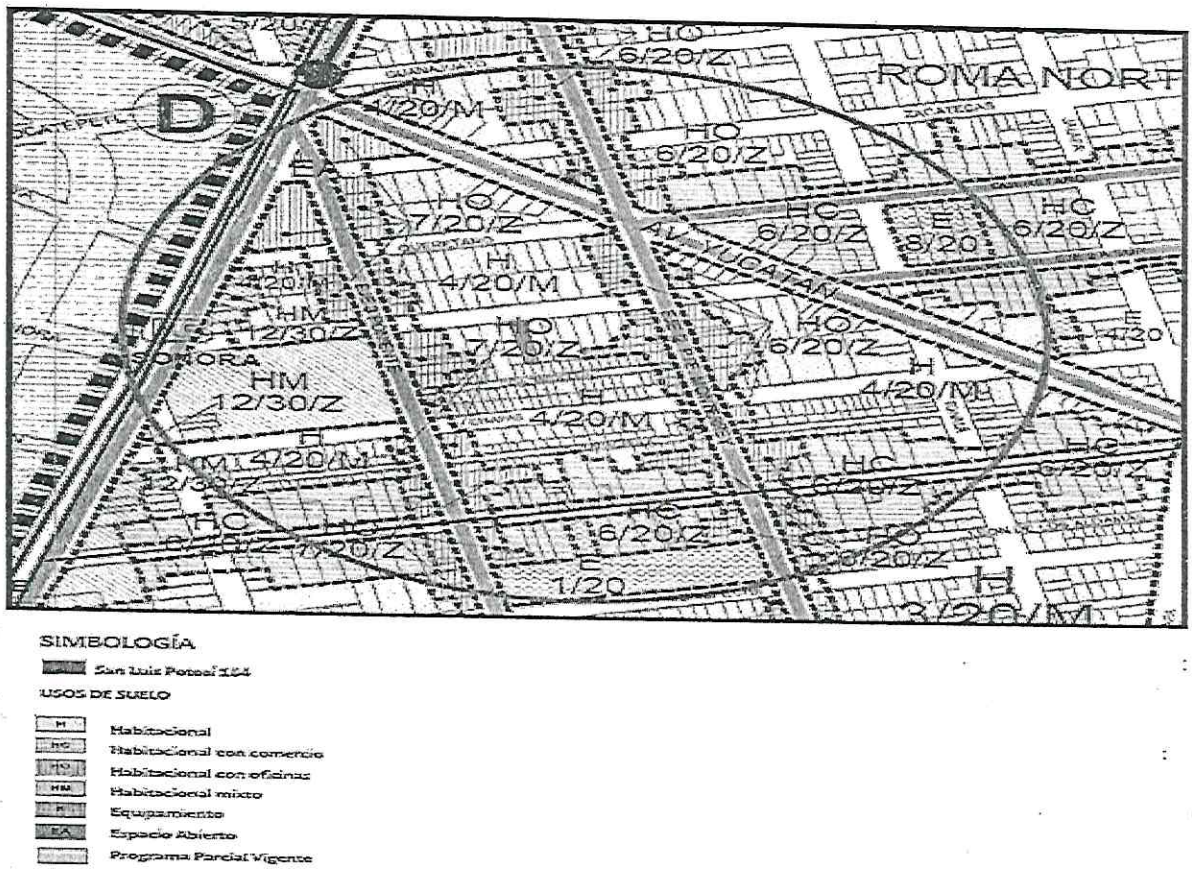
Actuación

Inf. de la Norma	Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

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

[5] Ídem

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.
PAOT-05-300/100-208-2025



SIMBOLOGÍA

San Luis Potosí 124

USOS DE SUELO

- H Habitacional
- HC Habitacional con comercio
- HO Habitacional con oficinas
- HM Habitacional mixto
- E Equipamiento
- EA Espacio Abierto
- Programa Parcial Vigente

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc)

3. Por lo anterior es necesario señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación de Cuauhtémoc, actualmente aplicable en la Alcaldía de Cuauhtémoc, **dispone la aplicación de la Norma General de Ordenación 4, Áreas de Conservación Patrimonial**, caracterizándolos como perímetros donde le aplican normas y restricciones especificas con el fin de salvaguardar, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico, misma que le aplica al inmueble objeto del presente análisis ubicándose dentro de un polígono de Área de Conservación Patrimonial.

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

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

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.
PAOT-05-300/100-208-2025

"(...) a) La diferenciación funcional y morfológica de la estructura urbana de la colonia Roma es el resultado del usufructo de las rentas del suelo producto del mercado que oferta vivienda aprovechando las ventajas de localización, del reconocimiento social de la zona, de la homogeneidad del nivel de ingreso de la población residente, y del alto grado de habitabilidad que le confieren estas características;

b) La proliferación de actividades comerciales ha desplazado al uso habitacional predominante de la colonia Roma, situación que inicia al modificar el valor del suelo, con actividades económicas irregulares, proceso que tiene efectos secundarios entre los que destaca la desaparición o deterioro de inmuebles catalogados que forman parte del patrimonio histórico cultural de la zona y la ciudad. que son un elemento muy importante del reconocimiento social y de la identidad y arraigo de la colonia Roma;

c) Las actividades socioeconómicas del sector terciario que son el comercio especializado y la especialización de los servicios, localizadas en la colonia Roma, atraen cantidades crecientes de población flotante, los cuales acuden en busca de empleo o por la obtención de bienes y servicios especializados como es el caso de los restaurantes, oficinas o centros comerciales, etc.;

d) El creciente flujo vehicular de la población residente y flotante que utiliza la zona de estudio como destino o punto de cruce para acudir a otro destino de la ciudad; además de la falta de ordenamiento del espacio público y de alternativas de estacionamiento en la zona, genera el abuso en la utilización del espacio público, condición que ha generado serios problemas de movilidad peatonal y vehicular;

e) La pérdida de población residente, el aumento de la población flotante, las consecuencias del desborde de los umbrales de sustentabilidad urbana, los serios problemas de movilidad vehicular y peatonal, la contaminación visual y sonora correlativa, generan una tendencia al deterioro y la pérdida de habitabilidad y el declive del nivel de ingreso de la población residente, factores que han sustentado el auge inmobiliario y económico de la colonia Roma se encuentran transformándose en deseconomías de aglomeración (externalidades negativas) que tenderían a revertir las ventajas anteriores y hacer poco rentable la inversión futura;

f) La restricción de la implantación de actividades económicas, el mantenimiento de la población residente, y la regulación de la inversión inmobiliaria resultan de vital importancia para el desarrollo armónico de la colonia, de sus habitantes y al mismo tiempo, de la población itinerante que diariamente llega a desarrollar diversas actividades, como empleado o usuario. (...)"6

5. Del análisis realizado a la iniciativa ciudadana, así como a sus anexos, se deduce que ésta se contrapone a la Imagen Objetivo y Estrategia de Desarrollo Urbano planteadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), por los siguientes razonamientos.

Al respecto, la Imagen Objetivo del PDDU-Cuauhtémoc establece como lineamientos en materia de desarrollo urbano *"(...) Desalentar el aumento de alturas en los edificios al interior de las colonias y promover el incremento de ellas en predios con frente a vías principales. ..., para lo cual se plantea como una estrategia del desarrollo urbano:*

[6] Ibídem pp. 13 y 14.

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.
PAOT-05-300/100-208-2025

...Promover una mayor intensidad sobre los corredores y vías principales, así como la consolidación de centros de barrio hacia el interior de las colonias. (...)".[7]

Lo anterior resulta relevante ya que la Iniciativa medularmente propone un incremento en el número de niveles y cambio en la intensidad de construcción permitidos por la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), es decir, pasar de 4 a 7 niveles y de contar con una densidad M: Media, la cual permite la construcción de una vivienda cada 50.0 m^2 de terreno a una densidad Z: la cual señala que cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá, bajo el argumento de que *"(...)La propuesta del uso para un edificio de departamentos con amenidades de uso interno en planta baja para el predio ubicado en la calle de San Luis Potosí # 184, en la colonia Roma Norte, ..., es acorde con las políticas de desarrollo urbano definidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la alcaldía de Cuauhtémoc, al ser una actividad de impacto positivo a nivel vecinal, y generadora de ingresos y empleos. Este nuevo uso pretendido para un edificio de vivienda en 7 niveles podrá también generar condiciones de arraigo e identidad en la colonia y en el entorno inmediato, además de ser acorde con la vocación y particularmente compatible con las actividades de las calles aledañas. (...)"*[8], lo cual resulta contrario a lo establecido por el PPDU-Cuauhtémoc, aunado a que pretende justificar la pertinencia de la misma únicamente por la cercanía que tiene con dos importantes corredores urbanos: Avenida Medellín y Avenida Monterrey las cuales están definidas como aquellos espacios con gran intensidad y diversidad de uso del suelo que se desarrollan en ambos lados de vialidades y que complementan y enlazan a diversas áreas de la ciudad concentradoras a su vez de comercios y servicios, sin que la vialidad donde se ubica el predio en cuestión cuente con dichas características.

6. Aunado a que se detecta que el predio objeto de la presente iniciativa se ubica en un área en la que se busca la conservación de las características habitacionales de barrios y colonias sin que ello implique usos que puedan alterar su vocación netamente habitacional, lo cual se ve reflejado en la zonificación Habitacional (H), actualmente asignada por el PDDU-Cuauhtémoc, mencionando que *"(...) con el objeto de conservar el uso mayoritariamente habitacional, la vivienda unifamiliar y plurifamiliar con usos complementarios de comercio y servicios básicos sólo en los tramos donde lo especifique la Norma de Ordenación sobre Vialidad o en su caso se localice un Corredor Urbano (...)".*[9]

Sin embargo, cabe precisar que el propio PDDU-Cuauhtémoc establece una limitante en ciertas zonas con las cuales busca contener el impacto que generan ciertos usos de suelo principalmente de aquellos que son de impacto vecinal y zonal, al señalar que en el sector oriente de la Colonia Juárez cuyo polígono inicia en el cruce de la Avenida Insurgentes Sur y la Avenida Chapultepec, continúa por Avenida Insurgentes hacia el norte, hasta el Paseo de la Reforma; por el Paseo de la Reforma hacia el noreste, hasta Bucareli; por Bucareli hacia el sur, hasta la Avenida Chapultepec; por Avenida Chapultepec hacia el poniente, hasta la Avenida Insurgentes Sur, para llegar al punto de inicio (donde se encuentra inmerso el predio objeto de la presente

[7] Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, págs. 50 y 52.
[8] Anexo Aspectos Urbanos, p. 1.
[9] Ibídem, p. 57.

iniciativa), se prohíben diversos usos de suelo entre los que se encuentran los restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cafés, bares, video-bares, cervecerías, entre otros.

En este sentido, lo anteriormente señalado cobra importancia pues la iniciativa menciona que no generará impacto a la zona, ya que *"(...) no se contemplan usos comerciales, únicamente las amenidades de uso particular de los inquilinos o dueños del mismo en el edificio (...)"*[10], por lo que resulta ambiguo dicho argumento, pues si bien la Iniciativa pretende obtener la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), lo cierto es que del texto de la Iniciativa no se desprende que el proyecto contemple la integración de locales comerciales, sin embargo de los documentos anexos a la misma (Memoria Arquitectónica) refiere que en planta baja contará con un Lobby y Amenidades sin referir mayor dato respecto al giro al que estarán destinados, por lo que existe incertidumbre respecto a que, en caso de aprobarse la presente Iniciativa se modifique el proyecto analizado y aprobado para contar con al menos un local comercial, el cual dependiendo del giro generaría impactos adicionales a los generados por un uso únicamente habitacional como el que se propone en la presente iniciativa al contemplar el desarrollo de 45 viviendas.

7. Adicionalmente, la iniciativa de análisis establece:

> *"(...) El presente estudio para el cambio de uso de suelo que acompaña al anteproyecto (...) de un edificio con uso habitacional en la calle de San Luis Potosí (...) con una zonificación que permita una mayor altura y densidad con el objetivo de poder, desde un punto de vista económico y sustentable, incentivar la construcción de hasta 45 viviendas en el predio en comento.*
> *(...) este cambio en la zonificación permitirá incentivar la introducción de vivienda en la zona, a través del aprovechamiento máximo de la potencialidad e infraestructura para el predio, ya que dadas las particularidades de costo del suelo y características físicas del mismo, es necesario obtener dicha zonificación para poder tener viabilidad técnica y económica para realizar el proyecto (...)".*

8. De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, al predio le aplica la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m2 de terreno).

> *Por su parte, como ya se mencionó, la iniciativa propone realizar el cambio de zonificación a "(...) HC/7/24.65/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, con 7 niveles máximos de altura y 24.65% mínimo de área libre, (...) densidad Z "libre de densidad de construcción") (...)".*
>
> Con lo anterior, y considerando la superficie del predio indicada en la multicitada iniciativa, correspondiente a 521.10 m2, así como las normas generales de ordenación (NGO) 1 y 11, se obtienen las siguientes densidades e intensidades de construcción (tabla 1):

[10] Anexo Aspectos Urbanos, p. 43.

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.
PAOT-05-300/100-208-2025

Tabla 1. Comparación de las zonificación aplicable y la zonificación solicitada en la iniciativa

Zonificación		Superficie del predio (m^2)	Niveles	Área libre (m^2)	Desplante (m^2)	Superficie máxima de construcción (m^2)	Viviendas permitidas
PDDU Cuauhtémoc	H 4/20/M	521.10	4	104.22	416.88	1667.52	10
				20%	80%		Densidad M
Iniciativa	HC 7/24.65/Z		7	128.45	392.65	2748.54	45*
				24.65%	75.35%		Densidad Z

*: Número de viviendas indicada en la iniciativa, así como en la memoria descriptiva del proyecto.

Es importante señalar, como lo indica la iniciativa, que *"(...) Actualmente no hay construcciones en el predio (...)"*.

Ahora bien, en la iniciativa se propone un proyecto con las siguientes características *"(...) se desarrolla en dos torres de 7 niveles S.N.B. con un total de 22 departamentos en la torre uno y 23 departamentos en la torre dos como se describe a continuación sin considerar áreas comunes y circulaciones. Ambas torres se desplantan sobre un sótano de 420.07 m2 (BNB) en el que se localizarán distintos cuartos técnicos, bodegas y el biciestacionamiento.*

Teniendo un total de 45 viviendas con una superficie sólo de viviendas de 2,096.22 m2 + áreas comunes y circulaciones para un total de 2,647.37 m2 S.N.B., es decir, la superficie cuantificable para el CUS. La superficie total de construcción será de 3,067.44 m2.

El edificio cuenta con áreas de amenidades para uso exclusivo de los propietarios (...)".

9. De lo descrito en párrafos anteriores, se realiza una comparativa de los impactos generados por la iniciativa de modificación, y lo permitido por la zonificación aplicable, respecto a la generación de residuos sólidos y consumo de agua (tabla 2):

Conforme la información de la iniciativa, el proyecto contempla la construcción de 45 viviendas, por lo que considerando el promedio de habitantes por vivienda para la Ciudad de México11 correspondiente a 3.4 habitantes/vivienda, se consideran 153 habitantes.

[11] Panorama Sociodemográfico de Ciudad de México, Encuesta Intercensal (2015). México. INEGI, 2016.

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

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.
PAOT-05-300/100-208-2025

Conforme la zonificación aplicable, se permiten 10 viviendas, por lo que considerando el promedio de habitantes por vivienda para la Ciudad de México correspondiente a 3.4 hab/vivienda, se consideran 34 habitantes.

Para determinar el consumo de agua se considera una dotación de 150 l/hab/día12, mientras que para la generación de residuos se consideran la generación per cápita 1.071 kg/hab/día13.

Tabla 2. Consumo de agua y generación de residuos sólidos

	Zonificación	Iniciativa (Proyecto)
Viviendas	10	45
Habitantes	= # de viv * $\bar{x}$ de hab/viv	
	Promedio (hab/viv)	3.4
	34	153
Consumo de agua	= # de hab * dotación	
	Dotación (lt/hab/día)	150
	5100	22950
Generación de residuos	= # de hab * generacion per cápita	
	Generación per cápita (kg/hab/día)	1.071
	36.41	163.86

Considerando lo obtenido en la tabla 2:

En las 10 viviendas permitidas por la zonificación aplicable, habitarían 34 personas, las cuales consumirían 5100 litros de agua diarios y generarían 36.41 kilogramos de basura al día.

En las 45 viviendas indicadas en la iniciativa de decreto, habitarían 153 personas, las cuales consumirían 22950 litros de agua diarios y generarían 163.86 kilogramos de basura al día.

Asimismo, considerando que la zonificación pretendida en la iniciativa, solicita una densidad "Z", para la cual el la NGO número 11 del PDDU para Cuauhtémoc establece que "(…) Z= Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

…

[12] Norma técnica complementaria para proyecto arquitectónico. Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, 08 de febrero de 2011.
[13] Inventario de residuos sólidos de la Ciudad de México 2021. SEDEMA, 2022.

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.
PAOT-05-300/100-208-2025

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (…)".

De lo indicado, se consulta la Norma técnica complementaria para proyecto arquitectónico (NTCPA), en el CAPÍTULO 2, HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD Y FUNCIONAMIENTO, 2.1 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN LAS EDIFICACIONES, Tabla 2.1, las dimensiones y características mínimas con que deben contar las edificaciones según su uso o destino, siendo para el caso de vivienda una superficie aproximada de 45 m².

Con lo anterior, para determinar impacto máximo que podría generar la zonificación solicitada en la iniciativa, se obtienen los impactos respecto a la generación de residuos sólidos y consumo de agua, considerando el tamaño mínimo de vivienda obtenido de la Norma técnica complementaria para proyecto arquitectónico, el cual corresponde a la litera Z de la zonificación (tabla 3):

Considerando el tamaño mínimo por vivienda de la NTCPA, correspondiente a 45 m2, se obtiene el número de viviendas máximo que se podría construir considerando al zonificación propuesta en la iniciativa, correspondiente a 61 viviendas.

Tabla 3.Consumo de agua y generación de residuos sólidos		
Viviendas	61	
Habitantes	= # de viv * x̄ de hab/viv	
	Promedio (hab/viv)	3.4
	207	
Consumo de agua	= # de hab * dotación	
	Dotación (lt/hab/día)	150
	31050	
Generación de residuos	= # de hab * generacion per cápita	
	Generación per cápita (kg/hab/día)	1.071
	221.697	

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

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.
PAOT-05-300/100-208-2025

Ahora bien, de la comparativa de los datos previamente presentados, se obtiene lo descrito a continuación (tabla 4).

Tabla 4. Comparativa			
Zonificación PDDU Cuauhtémoc vs zonificación iniciativa			
	Zonificación	Iniciativa (proyecto)	Incremento = impactos generados por la iniciativa (proyecto)/ impactos generados por la zonificación aplicable
Población	34	153	4.5
Consumo de Agua (lt/hab/día)	5100	22950	
Generación de Residuos (kg/hab/día)	36.41	163.86	
Zonificación PDDU Cuauhtémoc vs zonificación iniciativa considerando el potencial máximo permitido			
	Zonificación	Iniciativa (potencial máximo permitido)	Incremento = impactos generados por la iniciativa (potencial máximo permitido) / impactos generados por la zonificación aplicable
Población	34	207	6.09
Consumo de Agua (lt/hab/día)	5100	31050	
Generación de Residuos (kg/hab/día)	36.41	221.697	
Incremento		1.35	= impactos generados por la iniciativa (potencial máximo permitido)/ impactos generados por la iniciativa (proyecto)

De la tabla anterior se desprende que:

La zonificación de la iniciativa de decreto y el proyecto arquitectónico generarían 4.5 veces más impactos que los generados por lo permitido en la zonificación **H 4/20/M.**

El potencial máximo permitido para la zonificación del decreto, generarían 6.09 veces más impactos que los generados por lo permitido en la zonificación **H 4/20/M.**

El potencial máximo permitido para la zonificación del decreto, generarían 1.35 veces más impactos que el proyecto arquitectónico propuesto.

Por otra parte, la iniciativa propone el cambio de la zonificación de Habitacional (H) a Habitacional con Comercio en la Planta Baja **(HC),** pero en dicho documento no se refiere algún uso de suelo

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

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN

distinto a la vivienda que amerite el cambio a la zonificación solicitada, como se señala a continuación:

"(...) Para ingresar al edificio se cuenta con acceso peatonal por la calle de San Luis Potosí, los cuales conducen al lobby; desde éste se accesa al núcleo de circulaciones, el cual distribuirá el flujo hacia el patio central, así como a núcleo de circulaciones de la torre 2, este núcleo distribuirá el flujo de ambas torres hacia los departamentos, desde Planta Baja hasta el nivel de azotea. Tanto el elevador como las escaleras contemplan en su recorrido todos los niveles del edificio.

La altura máxima del edificio es de 28.95 m. sobre el nivel de banqueta de la calle San Luis Potosí, considerando que se cuenta con 7 ***niveles de uso habitacional de 3.60 m de altura y uno de azotea que incluye únicamente el cubo de escaleras y sobrepaso de elevadores*** *(...)" (sic) (énfasis añadido).*

Por lo anterior, dentro de la iniciativa objeto de estudio no se evidencia la necesidad del cambio de la zonificación, ya que con la actualmente aplicable correspondiente a Habitacional (**H**), el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido, por lo que no sería necesario el cambio a la zonificación pretendida en la multicitada iniciativa. No obstante, al no indicarse algún otro uso de suelo distinto a la vivienda, no es posible realizar la estimación y la comparación de sus posibles impactos relacionados con los usos de suelo, que en su caso se pretendan, para la zonificación Habitacional con Comercio en la Planta Baja (**HC**).

En cuanto a la vivienda, la iniciativa contempla para la zonificación propuesta una densidad "Z" "libre de densidad de construcción", al respecto, el PDDU para Cuauhtémoc, como ya se refirió líneas arriba, para la literal "Z", se establece lo siguiente "(...) Z= Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.
(...)

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. ***En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano*** *(...)" (énfasis añadido).*

Por lo tanto, a partir de lo indicado en la NTCPA, se obtiene que para el caso de vivienda, se destinaria una superficie aproximada de 45 m², por lo que esta es la superficie mínima por vivienda a considerar dentro de la literal Z y no "libre de densidad de construcción", como lo indica la iniciativa.

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

Aunado a lo anterior, en la iniciativa de análisis se refiere lo siguiente *"(...) Para el caso específico, se está solicitando para el predio la zonificación HC 7 24.65/Z para contar con una superficie máxima de construcción de 2,748.54 m2 y el planteamiento es la realización de hasta **45 unidades** de vivienda distribuidas en 7 niveles. Con lo anterior, el promedio de superficie neta por vivienda es de **61.08 m2**, lo que respeta las normas establecidas respecto a la habitabilidad del Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias (...)" (énfasis añadido).*

Al respecto, si la superficie promedio por departamento para el proyecto de análisis corresponde a 61.08 m2, como lo indica la iniciativa de análisis, **la literal de la densidad por vivienda debería corresponder a los 61.08 m2 y no a la literal Z,** que permite tener un número mayor de viviendas al no precisar el PDDU para Cuauhtémoc una superficie de vivienda mínima; razón por la que en las estimaciones de los impactos se realizó la comparación entre la zonificación actual, las características del proyecto específico y los impactos máximos considerando la zonificación solicitada.

10. Por otra parte, es preciso señalar que en cuanto a la infraestructura vial, la Alcaldía Cuauhtémoc es la demarcación territorial que registra diariamente el mayor número de atracción y producción de viajes, y la estructura vial primaria, se ha mantenido prácticamente igual desde principios del siglo XX, sin embargo, la demanda de viajes ha ido en ascenso de manera importante en las últimas décadas, por lo que esta circunstancia muestra condiciones de saturación en la mayor parte de ella, principalmente en las horas pico, siendo que por las mañanas se observan vías de penetración altamente saturadas y por las tardes esta situación se repite en las arterias de salida.[14] En este sentido, cabe señalar que parte de la estrategia de desarrollo urbano del PDDU-Cuauhtémoc, contempla dentro de sus objetivos generales y particulares el promover el desarrollo integral de la demarcación bajo el marco de un Desarrollo Sustentable y propiciar políticas de crecimiento urbano corresponsable social y ambiental.[15] **Lo anterior resulta relevante ya que de la información descrita en la Iniciativa Ciudadana, no se señalan las medidas de mitigación sustanciales respecto del impacto que generaría la ejecución y operación del proyecto pretendido.**

11. En conclusión, se tiene que del análisis realizado en la presente opinión, la iniciativa pretende modificar la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m2 de terreno), del PDDU para Cuauhtémoc a la zonificación **HC/7/24.65/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, con 7 niveles máximos de altura y 24.65% mínimo de área libre, densidad Z "libre de densidad de construcción"), lo que incrementaría hasta en 6.09 veces la población y por consecuencia el consumo de agua y la generación de residuos en la zona; adicionalmente, no se da claridad sobre el cambio de zonificación de Habitacional (H) a Habitacional con Comercio en la Planta Baja **(HC),** ya que el proyecto por el que se pretende realizar el cambio de zonificación, no indica algún uso de suelo distinto al de vivienda, el cual se encuentra permitido por la zonificación actualmente aplicable; es decir, se desconocen tanto las superficies como los usos relacionados con comercio, asimismo, la densidad Z "libre

[14] PDDU-Cuauhtémoc, págs.23 y 24.
[15] PDDU-Cuauhtémoc, pág. 52.

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2025.

PAOT-05-300/100-208-2025

de densidad de construcción", no analiza lo establecido por la NTCPA, que para el caso de vivienda considera una superficie aproximada de 45 m², la cual es la superficie mínima por vivienda a considerar dentro de la literal Z y no "libre de densidad de construcción", como lo indica la iniciativa.

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.89.-17 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitido en la Octogésima Novena Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 9 párrafo tercero, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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 se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. ESTELA GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
LA PROCURADORA INTERINA

SAPR/JARC/JISR/JCML

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

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN