



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.

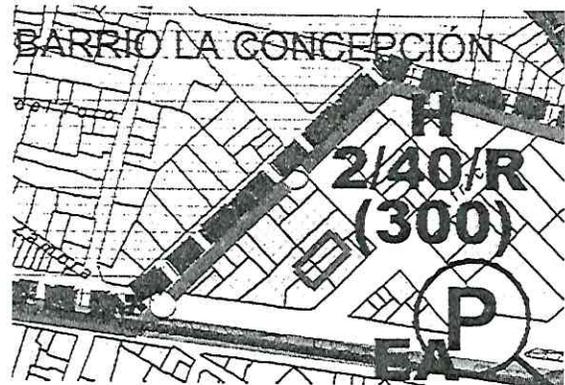


DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
PRESENTE

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0295/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN COYOACÁN DEL DISTRITO FEDERAL"** PUBLICADO EL 10 DE AGOSTO DE 2010 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN **AV. PACÍFICO NO. 57, COLONIA BARRIO DE LA CONCEPCIÓN, ALCALDÍA COYOACÁN, C.P. 04020, CIUDAD DE MÉXICO** PARA PERMITIR USO DE SERVICIOS DE ALIMENTOS, BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, 2 NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 40% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, DENSIDAD R EN 960.00M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Coyoacán, se obtuvo que al predio mencionado le corresponde un Uso de Suelo de 2 niveles, un mínimo de área libre de 40%, y una densidad de R 300.



Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional	2	4.5	40	0	R(300)_CO (Restringida 1 viv/300 m <sup>2</sup> )	960	0

Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-109-2023

2. La iniciativa planteada y su justificación son inexactas y contrarias a la Imagen Objetivo y las Estrategias de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, por los siguientes razonamientos:

En primer término, la iniciativa carece de uno de los requisitos para su presentación, tal y como lo establece el artículo 35 fracción IX inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que dispone:

*Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:  
[...]*

*IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:*

*a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;  
[...]*

Por lo que del análisis realizado a la iniciativa propuesta, no se desprende el texto normativo planteado, es decir, la modificación tal cual deba publicarse en caso de aprobarse la iniciativa con las reglas de la técnica legislativa correspondiente. Prueba de lo anterior, es que el apartado "VIII Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya"<sup>1</sup> únicamente refiere artículos transitorios y no así el texto normativo con los requisitos establecidos.

3. En segundo lugar, respecto a la justificación se advierte que la iniciativa se contrapone con la Imagen Objetivo y los Objetivos Generales de las Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU-Coyoacán, toda vez que la meta de dicho Programa está enfocada en el desarrollo urbano sustentable mediante la conservación de las zonas habitacionales al interior de las colonias, al desarrollo económico en zonas aptas para el mismo, y la vinculación de dicho desarrollo a la conservación del patrimonio cultural urbano, tal y como se advierte a continuación:

*"(...) La imagen objetivo propone una estrategia flexible e integral basada en los principios de un "Nuevo Orden Urbano" que dirija el potencial de la Delegación, reforzando su oferta cultural, educativa y de servicios.  
(...)*

<sup>1</sup> *Iniciativa ciudadana respecto al predio ubicado en Av. Pacífico No. 57, Colonia Barrio de la Concepción, Alcaldía Coyoacán, pág. 60.*

Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-109-2023

*Particularmente, para alcanzar la Imagen Objetivo planteada en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano "Coyoacán", se establece la incorporación de Proyectos Urbanos Estratégicos, Proyectos Ordenadores y Corredores Urbanos Estratégicos, bajo la visión de un Desarrollo Sustentable, que permitirán coordinar los trabajos de planeación y ordenamiento territorial en la demarcación.*

*En las unidades territoriales ubicadas al norte y sur-oriente de la Delegación, actualmente se experimenta una modificación de usos habitacionales hacia usos comerciales y de servicios, acompañada de un leve cambio en su dinámica poblacional; resultado de la influencia que ejerce la dinámica urbana que experimentan las delegaciones Benito Juárez y Tlalpan, respectivamente. Para revertir esta tendencia, se plantea establecer lineamientos que permitan conservar el uso habitacional al interior de las colonias y al mismo tiempo, reordenar la dinámica económica de comercio y servicios existente a lo largo de los corredores urbanos existentes, los centros de barrio y otras zonas concentradoras de actividades económicas, fomentando especialmente la instalación de las actividades culturales y de servicios (...)*

*Rescatar, conservar y mejorar la imagen urbana de las zonas patrimoniales y sitios históricos, arqueológicos y culturales, fomentando la identidad y el arraigo de la población hacia estos sitios de interés (...).<sup>2</sup>*

*"(...) Prevenir tendencias negativas, mediante incentivos concretos para la consolidación de zonas netamente habitacionales y corredores urbanos existentes, logrando el equilibrio entre los usos habitacionales, el comercio y los servicios.*

*(...)*

*(...) Lograr el ordenamiento de las zonas habitacionales, evitando la proliferación de usos no compatibles.*

*(...) Vincular la preservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo urbano ordenado y sustentable.*

*(...) Recuperar y consolidar el carácter y trascendencia histórico-cultural de barrios, zonas patrimoniales y zonas históricas, promoviendo la participación ciudadana (...).<sup>3</sup>*

Lo anterior cobra relevancia ya que el predio objeto de la presente iniciativa se encuentra inmerso al interior del Barrio de La Concepción, a escasos 50 metros del área de conservación patrimonial y zona de monumentos históricos del Centro Histórico de Coyoacán y a 2 cuadras de un Corredor Urbano Estratégico (Avenida Miguel Ángel de Quevedo, elemento de la estructura urbana que tiene mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presenta, comparativamente, un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento, mantener una capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, y que incidan, se realicen o se relacionen con el conjunto de la Ciudad o tengan impactos en dos o más delegaciones).

De ahí que sea congruente que dentro del PDDU-Coyoacán se haya designado la zonificación Habitacional (se plantea conservar el uso netamente habitacional, permitiéndose la vivienda unifamiliar

<sup>2</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán (PDDU-Coyoacán), pág. 52.

<sup>3</sup> PDDU-Coyoacán, pág. 54.



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-109-2023

y plurifamiliar con usos complementarios de comercio y servicios básicos en el caso que la Norma de Ordenación Particular así lo especifique)<sup>4</sup> al predio objeto de análisis y se haya asignado la zonificación Habitacional Mixto (Permite la mezcla del uso habitacional mezclado con comercio, oficinas y servicios, asignándose principalmente en predios con frente a corredores urbanos que cuentan con la diversificación de usos)<sup>5</sup> a los predios con frente a Avenida Miguel Ángel de Quevedo, considerado Corredor Urbano Estratégico.

4. No es óbice a lo anterior que la iniciativa pretenda hacer extensivas las características de la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, por encontrarse a 100 metros de distancia, puesto que el predio en estudio se ubica al interior de la colonia y a una distancia considerablemente menor, 50 metros, de la zona de monumentos históricos del Centro de Coyoacán, área cuya preservación forma parte de la Imagen Objetivo del PDDU-Coyoacán. Aunado a que los predios frente a la Avenida Miguel Ángel de Quevedo cuentan con la capacidad suficiente para absorber e intensificar las actividades económicas de mayor impacto, a diferencia de los predios como el del objeto de la iniciativa.

A este respecto, retomando la definición de la zonificación Habitacional establecida en el PDDU-Coyoacán, los usos de suelo complementarios al habitacional son de comercio y servicios básicos. En este sentido, si bien en la Tabla de Usos de Suelo del citado Programa, en la zonificación Habitacional sólo se permiten los usos de garitas y casetas de vigilancia y estacionamientos, se consideran diversos usos dentro de la clasificación de comercios y servicios básicos, que van de las carnicerías hasta los consultorios médicos, sin que dentro de los mismos se ubique el uso de suelo solicitado dentro de la presente iniciativa (restaurante con venta de bebidas alcohólicas), el cual es compatible por definición con la zonificación Habitacional Mixto<sup>6</sup> y considerado además, como un establecimiento de impacto vecinal de acuerdo con la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, la cual los define como actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad.<sup>7</sup>

5. Ahora bien, respecto a la aseveración de que la iniciativa "(...) *permitirá atender una demanda cautiva que requiere del servicio de alimentos y bebidas de calidad (...)*"; resulta incongruente con las características imperantes en el entorno, ya que en un radio de 500 metros, existe suficiente equipamiento de servicios que cubren con la demanda del servicio que se solicita mediante la Iniciativa que por esta vía se atiende.

En ese sentido, de una consulta realizada a la página de internet Google Maps por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en un radio de 500 m<sup>2</sup> existen al menos 12 establecimientos mercantiles que cumplen con la función solicitada, entre ellos se encuentran los siguientes: "La Posta Pacífico", "África Mía", "El morral Miguel Ángel de Quevedo", "Las Alitas Miguel Ángel de Quevedo", "Vips Coyoacán", "Kabuki Sushi", "Churrascos by Buen Bife", "El Convento", "Smart Kitchen", "Lung

<sup>4</sup> PDDU-Coyoacán, pág. 63.

<sup>5</sup> Idem.

<sup>6</sup> PDDU-Coyoacán, págs. 64 y 66.

<sup>7</sup> Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, artículo 2 fracción XIII.

Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-109-2023

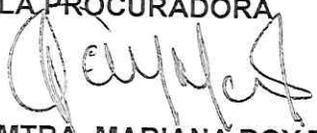
Du”, “Plato Grande” y “L´Ermitaño Pizzería”, por lo que se puede concluir que la demanda se encuentra cubierta.

6. Por otra parte, de un análisis a la Iniciativa Ciudadana que se atiende, incluyendo la memoria descriptiva del proyecto a desarrollarse anexa, se desprende que el proyecto pretendido no propone la implementación de medidas de mitigación que permita atenuar el impacto generado en caso de aprobarse el cambio de uso de suelo solicitado, por lo que al contemplar un aforo de aproximadamente 120 a 150 personas a la zona, adicionales a los aforos de los establecimientos preexistentes, generaría un impacto considerable, ya que únicamente se tiene contemplado un espacio de estacionamiento para 9 vehículos, los cuales resultarían insuficientes para atender el aforo que visitaría dicho lugar.
7. Además, de los argumentos vertidos en la iniciativa que se atiende, se plantea sembrar 2 árboles al exterior del predio<sup>8</sup>, sin embargo, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría se constató que al exterior del predio (sobre la vía pública – banqueta) existe un área jardinada en la que se encuentran plantados 6 individuos arbóreos, 3 de ellos con una altura aproximada de 10 metros y los 3 con una altura aproximada de 2.50 metros, por lo que de la descripción de la fachada y exterior del inmueble referida en párrafos anteriores, no existiría la posibilidad de plantar 2 árboles adicionales puesto que se pondría en riesgo la salud de los ya existentes.

En razón de los argumentos antes vertidos es menester comentar que la Iniciativa Ciudadana no coincide 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 iniciativa ciudadana.

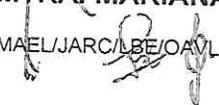
Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**  
**LA PROCURADORA**



**MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL**

MAEL/JARC/LBE/OAVL



<sup>8</sup> Memoria descriptiva Pacífico #57, pág. 8.