

Acuse

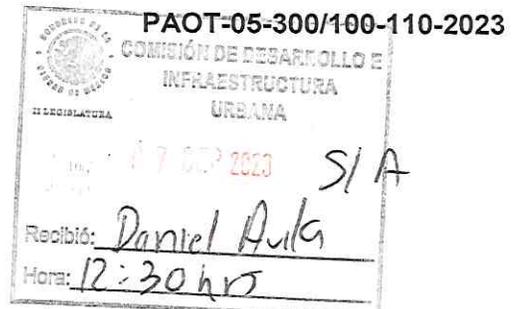


PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



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
P R E S E N T E



Me refiero al oficio **CCDMX/IIL/CDIU/0406/2023**, 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 EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 901 TOMO II DEL 10 DE AGOSTO DE 2010 CON RELACIÓN AL PREDIO CERRO XICO NO. 14, COLONIA ROMERO DE TERREROS, ALCALDÍA COYOACÁN, C.P. 04310, CIUDAD DE MÉXICO.**

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

1. La iniciativa pretende realizar la siguiente modificación:

"(...) Se modifica el apartado Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, hoy Alcaldía de esta entidad federativa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, (No. 901 Tomo II) el día 10 de agosto de 2010, adicionando en la tabla de Normatividad Específica la zonificación secundaria HM/3/30/MB (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja) (...) para un sitio de filmación, oficinas y centro de llamado en una superficie máxima de construcción de 1,629.51 m² en 3 niveles (PB+2), proporcionando un 30% de área libre (...)."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 Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Coyoacán, se obtuvo que al predio ubicado en Xico No. 14, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad Muy Baja).

¹ Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el que se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, pág. 140.



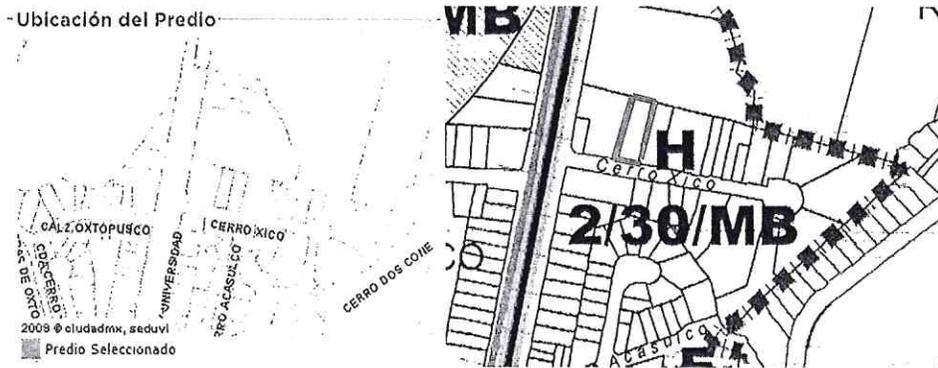
Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.

PAOT-05-300/100-110-2023

Zonificación

| Uso del Suelo 1: | Niveles: | Altura: | % Área Libre | M2 mín. Vivienda: | Densidad | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas |
|----------------------------------|----------|---------|--------------|-------------------|--|---|--------------------------------|
| Habitacional Ver Tabla de Uso | 2 | 3.0 | 30 | 0 | MB_CO (Muy Baja 1 viv/200 m2) | 1076 | 4 |

Ubicación del Predio



3. La iniciativa objeto del presente estudio, pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

[...] los usos de suelo y las características constructivas de las edificaciones del entorno inmediato al mismo, cuentan con atributos diferentes a la normatividad establecida, ... situación que responde a la falta de actualización de la normatividad, que no se ha realizado en los últimos 12 años, evidenciando un rezago en comparación con la dinámica actual. [...] ²

[...] En años recientes, se ha observado una mayor actividad en el sector inmobiliario, no sólo el destinado a la construcción de viviendas, sino de plazas comerciales o de conjuntos de usos mixtos [...] tal es el caso del centro comercial "Oasis" ubicado a unos metros de Cerro Xico 14, en un conjunto de predios (quizá fusionados) con frente a las avenidas Miguel Ángel de Quevedo y Universidad. "Oasis" impactó en la zona mediante la generación de viajes y una demanda extraordinaria a la red vial y al sistema de transporte público [...] ³

[...] Cerro Xico 14, por sus dimensiones y actividades, no resulta un agente de impacto significativo en su entorno, por el contrario, coadyuva en la implementación del objetivo 11 del desarrollo sostenible para la conformación de Ciudades y Comunidades Sostenibles, al facilitar el acceso a la población centros de trabajo con salarios bien remunerados y disminuir los desplazamientos de largas distancias que impactan en beneficios en la reducción de emisiones contaminantes [...] ⁴

² Ibidem, pág. 6.
³ Ibidem, pág. 66.
⁴ Ibidem, pág. 67.



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.

PAOT-05-300/100-110-2023

[...] El proyecto cuenta con seis cajones de estacionamiento, los cuales, resuelven las necesidades de estacionamiento, no obstante, se encuentra a 200 metros de Oasis Coyoacán. Aunado a lo anterior, a 300 metros se localiza la estación Miguel Ángel de Quevedo de la línea 3 del sistema de transporte colectivo metro, lo que facilita la llegada en transporte público para trabajadores y visitantes [...] ⁵

[...] De acuerdo al uso propuesto de Sitio de filmación, Oficinas y Centro de Llamadas, la altura máxima de entrepiso corresponde a 4.50 m, sin embargo, de acuerdo con los requerimientos específicos de los mismos, los entrepisos del foro de grabación cuentan con una altura de 5.88 m, cuantificándose como dos niveles de altura, al igual que el entrepiso del área del comedor, donde la altura corresponde a 4.97 m [...] Es en este sentido que se justifica la solicitud de modificación a la zonificación para contar con 3 niveles de altura, los cuales permitan llevar a cabo las adecuaciones correspondientes al inmueble y cumplir con la normatividad [...] ⁶

[...] La propuesta de modificación de zonificación propone mantener la literal MB en concordancia con las características que se observan en el entorno inmediato al predio [...] ⁷

No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la Imagen Objetivo, Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, por los siguientes razonamientos:

En primer término, el propio Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, reconoce que el crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social, hicieron necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán (PDDU), instrumento que permite la vinculación de los objetivos y estrategias de los diferentes niveles superiores de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la Delegación (hoy Alcaldía) orientando la planeación y el ordenamiento territorial en los principales aspectos de su problemática urbana ambiental, en un marco de sustentabilidad que de no considerarse tendrá consecuencias de tipo ambiental, económico y social para el territorio y su población. ⁸

Resulta impreciso referir que el hecho de que diversos predios en el entorno inmediato no se adecuen a la zonificación establecida en el PDDU – Coyoacán, ya que esto puede obedecer a diversas cuestiones que en todo caso deberían ser analizadas en lo particular, ya que dicha situación puede obedecer a diversos factores entre ellos, que se encuentren al amparo de algún Certificado de Uso de Suelo que se los permita, o que simplemente no cuenten con documento alguno que lo ampare; además, el hecho de que el entorno inmediato no cumpla con la zonificación aplicable no implica necesariamente que por existir estos servicios, deba darse una transformación en las zonas aledañas que, pese a la gran presión inmobiliaria, han conservado la predominancia habitacional.

⁵ *Ibidem*, pág. 49.

⁶ *Ibidem*, págs. 107 y 108.

⁷ *Ibidem*, pág. 111.

⁸ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán (PDDU-Coyoacán), pág. 4.



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.

PAOT-05-300/100-110-2023

Lo anterior se ve reforzado con lo señalado en el PDDU-Coyoacán, dentro de su apartado III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO, en donde uno de los Objetivos Generales es 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.⁹

En este sentido, la Avenida Universidad así como la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, vialidades aledañas al predio objeto de la presente iniciativa, son consideradas por el PDDU-Coyoacán como Corredores Urbanos Estratégicos¹⁰, los cuales están definidos como los elementos de la estructura urbana que tienen mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presentan, 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 delegaciones¹¹, en ese sentido, es entendible que por la capacidad para absorber la demanda de población que generan ciertos usos de suelo, se les permita la zonificación HM, no obstante, no existe una justificación técnica y/o jurídica que justifique la aplicación de esta zonificación en una calle cerrada, como es el caso de la calle en la que se ubica el predio en estudio, que aunque cuenta con algunos usos diversos al habitacional, lo cierto es que generaría un impacto a la movilidad de los predios vecinos que se ajustan a la zonificación aplicable por el PDDU-Coyoacán.

La iniciativa no justifica técnica ni jurídicamente la necesidad del cambio de zonificación de H (Habitacional) a HM (Habitacional Mixto) cuando de acuerdo con el apartado IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL del PDDU-Coyoacán, sub apartado 4.3 Zonificación y Distribución de Usos del Suelo, punto 4.3.1 Suelo Urbano, se desprende que dentro de la Tabla de Usos del Suelo aplicable para la Alcaldía Coyoacán, el uso de suelo pretendido para "Sitios de filmación" y "Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; estaciones de radio y televisión", se encuentran permitidos para desarrollarse en la zonificación HO (Habitacional con Oficinas)¹², zonificación que permite usos de suelo de menor impacto que la zonificación HM (Habitacional Mixto) la cual le permitiría el desarrollo de más usos en un futuro, esto en una zona ya impactada, tal y como lo reconoce la propia iniciativa.

4. Ahora bien, ya que señala que "en años recientes, se ha observado una mayor actividad en el sector inmobiliario..." el argumento resulta inadecuado en sí mismo, ya que señala que la zona junto al predio resultó impactada con el desarrollo del centro comercial "Oasis" y por el centro educativo ubicado en la misma calle y que por ello, el proyecto no afectará la zona, puesto que ésta ya fue afectada, dejando de considerar que los impactos se dan por todos y cada uno de los usos y/o actividades que en ella se desarrollan, es decir, se trata de impactos acumulados y no aislados.

⁹ PDDU-Coyoacán, pág. 54.

¹⁰ PDDU-Coyoacán, págs. 57 y 58.

¹¹ PDDU-Coyoacán, pág. 57.

¹² PDDU-Coyoacán, págs. 66 y 70.



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.

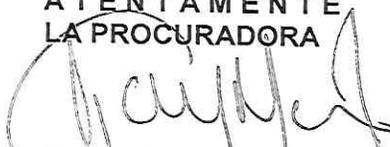
PAOT-05-300/100-110-2023

5. Finalmente, por cuanto hace a los impactos generados por el proyecto pretendido, la iniciativa no propone la implementación de medidas de integración o mitigación en materia de agua, drenaje ni movilidad, limitándose a referir los elementos con que cuenta actualmente, como lo son: una cisterna de agua potable con capacidad de 7 m³ y 6 cajones de estacionamiento¹³. Es más, propone que dichas medidas sean realizadas por la autoridad competente, al señalar que "(...) Con base en el análisis realizado previamente tanto del estado actual de la zona de estudio como del impacto que el proyecto generará en esta, se estima que, para disminuir los impactos viales y ambientales, se identifican dos aspectos que definen las medidas de integración urbana, las cuales se propone que la autoridad correspondiente retome (...)".¹⁴

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

¹³ Iniciativa ciudadana, pág. 57.

¹⁴ Iniciativa ciudadana, pág. 77.