

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 22 de enero de 2025.
PAOT-05-300/100- 24-2025

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/004/2025**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la *“Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el que se modifica el decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “colonia Del Carmen”, que forma parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 901, tomo 11 el 10 de agosto de 2010, respecto del predio ubicado en calle Centenario No. 227, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04100, Ciudad de México, para otorgar la zonificación hm 3/0.91 y permitir el uso de tienda de autoservicio y oficinas con una superficie máxima de construcción de uso del suelo permitido de 8,075.07 m²; en 3 niveles; 30.97 m² de área libre, sin restricciones”*.

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

1. La iniciativa tiene como objetivos:

“(…)

- Reconocer las actividades que se llevan a cabo en forma legal en el predio desde hace 55 años.
- De acuerdo con el Reglamento de Construcciones, para el Distrito Federal hoy Ciudad de México, obtener un Registro de Manifestación de Construcción por modificación y Ampliación de Construcción, para Tienda de Autoservicio, estacionamiento y sus correspondientes Oficinas y servicios del personal
- Reducir el área libre al 0.91%, considerando aplicar modernos sistemas de aprovechamiento de agua pluvial y de tratamiento de aguas servidas.
- Obtener una Intensidad de Construcción de 8,075.07 m², para usos no habitacionales equivalente a 2.38 V.A.T. en 3 niveles máximos de construcción con una altura de 12.00m s.n.b. (...)”¹

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 Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Del Carmen”, que forma parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Coyoacán, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 052_019_05, y le aplica la zonificación Habitación unifamiliar plurifamiliar y/o comercio, 12 metros de altura, 60% de área libre. Cabe señalar que el uso de suelo para Administración Privada - Oficinas Corporativas se encuentra prohibido; mientras que el uso de suelo para Tiendas de Autoservicio no aparece dentro de los usos de suelo permitidos. Asimismo, se encuentra ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial.

Página 1

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Centenario No. 227, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04100, Ciudad de México, p. 9



23 ENE 2025

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

Recibió:

Hora:



2025
Año de
La Mujer
Indígena

700
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN

Recibi original
23-01-2025
12:25 A. Julia Zapata



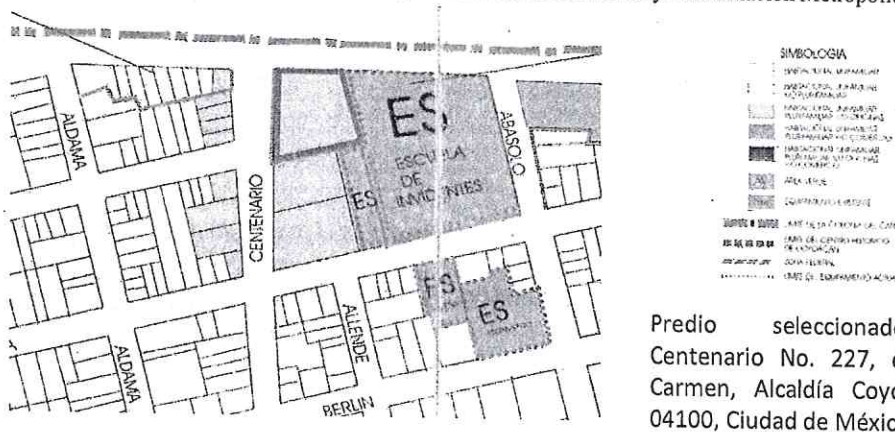
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 22 de enero de 2025.
PAOT-05-300/100-24-2025

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	152-019-05						
Dirección							
Calle y Número	CENTENARIO 227						
Colonia	DEL CARMEN						
Código Postal	04100						
Superficie del Predio	1001.62						
<p>“MENCIONES DE EMPLAZAMIENTO E IDENTIFICACIÓN: Las menciones de emplazamiento e identificación, las direcciones, direcciones, direcciones, direcciones y direcciones de esta información son consistentes con los datos que se encuentran en los planos de esta información. Esta información es un documento de carácter oficial sin responsabilidad alguna de la autoridad competente, la Dirección del Catastro y el Catastro Municipal.”</p>							
<p>Este documento puede ser consultado en cualquier momento en el sitio web de esta Dirección y/o en cualquier oficina de esta Dirección.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo 1	Niveles	Alturas	Uso Libre	M2 mín. Violentos	Densidad	Número Máximo de Construcciones Permitidas (Resolución 1)	Número de Viviendas Permitidas
Habitación (Residencial)	0	12	02	0	0	0	0

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



Predio seleccionado: calle Centenario No. 227, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04100, Ciudad de México

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Del Carmen”

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

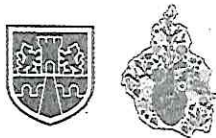
“(…) En el inmueble motivo de esta Iniciativa ha funcionado de forma continua desde hace 55 años una Tienda de Autoservicio en su formato SUMESA y actualmente es parte del ‘Grupo La Comer’, (…)

El edificio que ocupa actualmente, como se menciona, debido a su antigüedad requiere del mejoramiento en sus sistemas de funcionamiento y operación, y ampliación para aumentar el piso de venta, de acuerdo al crecimiento de población en la zona, que demanda este servicio. La Tienda de Autoservicio se pretende cambiar a formato FRESKO, (…) con un área de ventas de aproximadamente entre 1,500 a 4,000 metros cuadrados, ubicándose en zonas donde se pueda aprovechar el crecimiento vertical que se está gestando en las grandes ciudades, la solicitud de esta Iniciativa Ciudadana es para permitir esta ampliación horizontal, con un mayor desplante de construcción al actualmente permitido por el PDU.

Página 2

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





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 22 de enero de 2025.

PAOT-05-300/100- 24-2025

A partir del análisis realizado para la presente iniciativa de modificación, se ha determinado que el predio en cuestión, cuya actividad de Tienda de autoservicio que se desarrolla desde hace más de 55 años, no fue considerada en la aprobación de la zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano 'Colonia Del Carmen' actualmente vigente. Esto resulta aún más evidente en relación con las acciones necesarias para el mejoramiento y ampliación de su situación actual, a pesar de que dicho predio se encuentra ubicado en una zona que cuenta con condiciones urbanas e infraestructura suficientes para contribuir de manera favorable a los objetivos y alcances del Programa. (...)"².

"(...) el predio ubicado en Centenario No. 227, con una superficie de 3,386.00 m² (...) se ubica en la confluencia de dos importantes vialidades de tipo metropolitano. Sobre las cuales se han establecido servicios y comercios, desde los inicios de la colonia, han mantenido los usos mixtos complementarios a las áreas de vivienda que lo rodean. (...)"³.

"(...) la zonificación HM 3/0.91 Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 0.91% mínimo de área libre, sin Restricciones de Construcción. (...) permitiría la modificación y ampliación de Construcción de la actual Tienda de Autoservicio y oficinas; servicios complementarios a las zonas habitacionales que la rodean y con las cuales se tienen comunicación directa a través de las vialidades primarias que le dan servicio. La zonificación solicitada permite una superficie máxima de construcción de 8, 075.07 m² de uso del suelo permitido, con los usos señalados en la Tabla de Usos del Suelo para la zonificación Habitacional Mixto (HM) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. (...)"⁴.

"(...) La ampliación del servicio de la Tienda de Autoservicio, pretende disminuir los traslados en busca de mercancías al acércalos al consumidor, por lo que se considera un uso complementario al uso habitacional, ya que es abasto para la población residente.

Al ser un servicio que cumple con lo establecido con las normas ambientales, no impacta de manera negativa en el entorno, ya que no genera emisiones sonoras ni vibraciones que afecten su entorno inmediato, adaptándose de manera positiva al contexto habitacional, (...)"⁵.

Al respecto, derivado del análisis de la solicitud propuesta, me permito externarle las siguientes observaciones a la iniciativa señalada:

Se identifican varias **inconsistencias, contradicciones y ambigüedades** en la Iniciativa propuesta. Respecto a la solicitud de reducción de área libre, es importante mencionar que como parte de los Anexos de la Iniciativa, se presentó copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24689-151MACE24, documento en el que se cita el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0540/2017, mediante el cual se indica que cuando la altura y superficie libre no estén definidos en las Normas del PPDU "Colonia Del Carmen", se aplicarán los criterios del Reglamento de Construcciones que se encontraba vigente, el cual establecía una superficie de área libre de 25% para predios con superficie mayor a 2,000 m² y menor a 3,500 m².

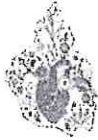
² *Ibidem*, pág. 6.

³ *Ibidem*, págs. 6 y 7.

⁴ *Ibidem*, pág. 13.

⁵ *Ibidem*, pág. 52.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 22 de enero de 2025.
PAOT-05-300/100-24-2025

En este sentido, suponiendo sin conceder que al predio de interés le aplique un área libre del 25% conforme al Certificado anexo a la Iniciativa, no se incluye ningún argumento que permita determinar la viabilidad de eliminar el área libre, conservando menos del 1%, sobre todo si se toma en cuenta que en los Considerandos del PPDU “Colonia Del Carmen” vigente, se plasmó que las razones de beneficio social que lo motivaron son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo de la zona, así como distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano, **evitando que se edifiquen o amplíen construcciones sin asegurar una adecuada distribución de usos del suelo.**

De esta forma, se desprende la pretensión de **obtener un beneficio superior** a lo permitido en el PPDU “Colonia Del Carmen”, ya que en dicho instrumento no se permite un área libre menor al 40% en ninguna zonificación; ni siquiera en el Reglamento de Construcciones que se encontraba vigente en 1994 se permitía un área libre menor al 20 %, para el entonces Distrito Federal.

Asimismo, es importante mencionar que las áreas libres pueden ser utilizadas para captar agua pluvial o incluso para incorporar cubierta vegetal, lo que ayuda a mitigar el fenómeno conocido como isla de calor, que de acuerdo con la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés), se refiere a las temperaturas elevadas que se presentan en el área urbana y suburbana de una ciudad, en comparación con las temperaturas de los alrededores o periferia⁶.

Además, de acuerdo con el Instituto de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México, los principales factores causantes de la isla de calor son el almacenamiento de calor, debido a las propiedades o características térmicas de los materiales de construcción utilizados en las calles, banquetas y edificios; el **cambio de uso de suelo y reducción de área verde**; las actividades antropogénicas que generan calor procedente de diferentes actividades y procesos de combustión, como los equipos de aire acondicionado; entre otras causas⁷.

En esta tesitura, se advierte que, contrario a lo que señala la Iniciativa en revisión, respecto a que “(...) **no impacta de manera negativa en el entorno, (...)**”, al reducir el área libre a menos del 1% de la superficie del predio, no se contempla la posibilidad de incorporar áreas verdes y/o permeables que contribuyan a conservar y preservar las áreas arboladas, tal y como se establece en los Considerandos del multicitado PPDU “Colonia Del Carmen”⁸.

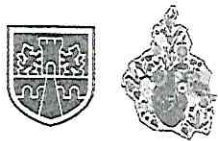
4. Ahora bien; tampoco se plantea ningún argumento o justificación para **cambiar la zonificación de H a HM**, considerando que solo se pretende continuar operando el uso de suelo de Tienda de Autoservicio, adicionando el uso de suelo para Oficinas en 280.01 m²; por lo que el cambio de zonificación genera

⁶ Segovia Durán Augusto Humberto y David Morillón Gálvez, *Análisis de la isla de calor urbana: Nuevos métodos y tecnologías*; Gaceta Digital del Instituto de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México (<https://www.iingen.unam.mx/es-mx/AlmacenDigital/Gaceta/Gaceta-enero-febrero-2022/Paginas/analisis-isla-calor-urbana.aspx>).

⁷ *Idem.*

⁸ Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Del Carmen”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994, pág. 13.





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 22 de enero de 2025.
PAOT-05-300/100- 24-2025

incertidumbre respecto a los posibles giros a operar en el predio, que podrían ser tan diversos como servicios de bajo impacto, comercio, e incluso servicios de impacto vecinal o zonal.

Aunado a lo anterior, es importante destacar que el PPDU “Colonia Del Carmen” aplicable al predio de mérito no contempla una zonificación HM, por lo que la promovente pretende que se permita la zonificación HM prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. Sin embargo, esto es contradictorio con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que en su artículo 3, fracción XXVI, define a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano como aquéllos que establecen la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**. Es decir, se vislumbran como zonas en las que es necesario definir normas y disposiciones distintas a las que aplican en el resto de la demarcación territorial en la que se ubican.

Por último, cabe destacar que tampoco se plantea cómo se considerarán las características del Área de Conservación Patrimonial en la que se localiza el proyecto de ampliación pretendido, con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio cultural, la imagen urbana y las características de la traza urbana, por lo que la Iniciativa resulta insuficiente y ambigua.

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

JARC/DFQL/JACB

Página 5

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

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTTLAN

