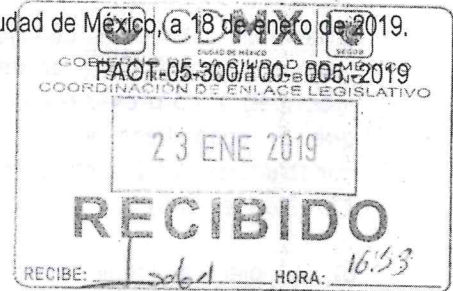




*u*  
LIC. LUIS GUSTAVO VELA SÁNCHEZ  
COORDINADOR DE ENLACE LEGISLATIVO  
DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
PRESENTE

*ACUSE*

Ciudad de México, a 18 de enero de 2019.



Me refiero a su oficio **SG/CEL/1247/2018**, presentado en esta Procuraduría el pasado 18 de diciembre de 2018 y recibido el 2 de enero del año en curso, a través del cual solicita la opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana con Proyecto de Decreto por la que se adiciona una norma de ordenación particular para predios con normatividad específica del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

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

1. La propuesta pretende insertar una Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica:

*Se adiciona la Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica, del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC", APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008, para anexar al listado de predios que se especifica en dicha Norma, el predio ubicado en la calle de Tlaxcala 48 Col. Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06760, en la Ciudad de México. Dicho predio quedara con el número consecutivo de la lista de predios que se muestran y quedara de la siguiente manera:*

No.	Ubicación	Uso autorizado:
Consecutivo	Tlaxcala No. 48 Col. Roma Sur	H/5/20/A

2. Dentro de los argumentos del solicitante, se destacan los siguientes:

a) El "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc" aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, contiene la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad de vivienda media, es decir, una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) para el predio materia de la iniciativa, es **OMISO en observar congruencia institucional con las políticas de desarrollo urbano vigentes**, en específico las contenidas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, que al día de hoy continua vigente, así como el mismo Programa para desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, lo cual actualiza la hipótesis de la citada normatividad constitucional. Toda vez que si ponderamos que la Estrategia Nacional de Desarrollo Urbano, va encausada a fomentar la desaparición de ciudades expansivas y fomentar el desarrollo



urbano en las zonas céntricas de las ciudades, pues éstas ya cuentan con la infraestructura adecuada para garantizar un correcto desarrollo, es aquí donde se configura la omisión de la autoridad al no prever o incluir una zonificación acorde a dicha estrategia de desarrollo urbano, lo que al caso hace viable la zonificación H/5/20/A (Habitacional, cinco niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad de vivienda alta, es decir, una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno).

b) Se plantea el reciclamiento urbano y densificación de la vivienda en aquellas zonas que cuenten con buena accesibilidad, redes de servicio y equipamiento suficiente, para lograr un mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, como lo establece el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003, mediante el aprovechamiento de áreas baldías y de construcciones obsoletas así como la reutilización de zonas habitacionales viejas.

c) Se reconoce que las líneas actuales de servicio al predio, como lo son el agua y el drenaje, no son suficientemente adecuados para satisfacer las necesidades de las viviendas.

d) El proyecto arquitectónico pretende un edificio de 8 departamentos, con la intención de hacer espacios amplios, dignos y no angustiosos, con suficiente estacionamiento para hacer una vida más fácil y sin conflictos, ya que la normatividad indica una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno resulta en 6 y únicamente se ampliará a 8, pero con amplitud, buscando espacio hacia arriba, lo que genera un nivel más, aunado a la búsqueda de más cajones que los indicados en las NCRCDF.

3. En razón de todo lo anterior, se considera lo siguiente:

a) **Vivienda**

El derecho a la vivienda es un derecho humano reconocido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estableciendo en su artículo 4º, lo siguiente:

[...]

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Por su parte, la Constitución Política de la Ciudad de México, en su artículo 9 Ciudad Solidaria, establece:

[...]

**E. Derecho a la vivienda**

1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.

[...]





Se considera que la zonificación vigente para el predio ubicado en la calle de Tlaxcala No. 48, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, respeta y garantiza el derecho humano a la vivienda, al contar con el uso de suelo habitacional y permitir hasta 6 viviendas.

Es importante señalar que existe diferencia entre la zonificación propuesta (H/5/20/A) para el predio referido y el proyecto constructivo que se describe como base de solicitud de la misma, ya que de otorgarle una densidad A (Alta), se le permitiría la construcción de 9 viviendas por contar con una superficie de predio de 300m<sup>2</sup>, de conformidad con lo establecido en la Norma General de Ordenación 11 "Cálculo Del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con Aplicación de Literales", y no de 8 viviendas que se proyectan.

#### b) Agua y Drenaje

Como la propia iniciativa lo reconoce, existen problemas de abastecimiento de agua y operación de una infraestructura de drenaje, lo que podría vulnerar diversos derechos humanos de las familias que habiten en el lugar.

Con el incremento de viviendas, estos problemas se harían más severos, pues habría una mayor demanda de agua y un incremento de descargas de aguas residuales. Además, es un problema reconocido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, específicamente en la colonia de interés:

[...]

Existen fugas de la red que se deben a la antigüedad de la tubería y al continuo proceso de asentamientos sufridos por el terreno ya que al ser la delegación totalmente urbana y contener en su parte central al CHCM, presenta una problemática peculiar y diferente a la de otras Delegaciones. Las bajas presiones son ocasionadas principalmente por falta de un bombeo programado que permita el abastecimiento de agua de manera satisfactoria. Este problema se presenta frecuentemente en las zonas sur y poniente, donde se ubican las colonias: Cuauhtémoc, Roma Sur, Hipódromo, Hipódromo-Condesa y Condesa.

[...]

#### c) Imagen Objetivo

La justificación referida en la iniciativa es imprecisa y contraria a la Imagen Objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, por los siguientes razonamientos:

En primer término, el argumento de que el PDDU Cuauhtémoc es omiso en observar congruencia institucional en las políticas de desarrollo urbano vigentes respecto de la desaparición de ciudades expansivas al otorgarle al predio referido una zonificación menor a las características que guardan los predios aledaños, es inexacto toda vez que la Imagen Objetivo de dicho Programa busca lo siguiente:

- El rescate de la centralidad urbana.



- Promover la construcción de vivienda plurifamiliar para venta o renta mezclada con usos compatibles y congruentes con la vocación de cada colonia.
- Contribuir al arraigo de la población residente con el mejoramiento de las condiciones del entorno urbano, principalmente en materia de espacio público y seguridad pública.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad (vivienda), así como el reordenamiento de las actividades económicas (economía), tomando en cuenta en todo momento sus condiciones histórico-culturales (patrimonio cultural 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.<sup>1</sup>

Y como Objetivo Particular, busca promover una mayor intensidad sobre los corredores y vías principales, así como la consolidación de centros de barrio hacia el interior de las colonias.

Objetivos que se plasmaron en la zonificación dispuesta a la Colonia Roma Sur por el PDDU Cuauhtémoc (H/3/20/M), la cual, refiere el mismo Programa, tiene por objeto conservar el uso mayoritariamente habitacional, permitiéndose 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.<sup>2</sup> en los cuales a su vez se otorga una mayor intensidad de construcción (6 niveles en Monterrey, 7 en Medellín, 8 en Baja California y 12 en Insurgentes) y densidad de construcción (número de viviendas que resulte de dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).<sup>3</sup>

Lo anterior en aras de impulsar la conservación de la imagen urbana de la Colonia Roma Sur, por encontrarse en Áreas de Conservación Patrimonial, ya que en dicha Colonia existen 187 inmuebles que se encuentran dentro del Área de Conservación Patrimonial y 355 se encuentran catalogados.<sup>4</sup>

En razón de lo anterior, se planteó una Línea Básica de Atención dentro de la Estrategia Territorial del PDDU Cuauhtémoc en materia de conservación patrimonial, a través del reconocimiento de los valores culturales en materia del patrimonio tangible e intangible existente, a través de instrumentos de difusión, vigilancia y coordinación entre autoridades locales, federales, vecinos y visitantes; así como la promoción de la realización de proyectos que vinculen la conservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo de la Alcaldía y la consolidación de su estructura urbana.<sup>5</sup>

Todo lo anterior, indudablemente y contrario a los argumentos vertidos por el solicitante, impulsa la desaparición de las ciudades expansivas pero a la vez busca conservar la identidad de la población

<sup>1</sup> 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, pág. 54 y 55

<sup>2</sup> PDDU Cuauhtémoc pág. 62

<sup>3</sup> Plano E-3 PDDU Cuauhtémoc

<sup>4</sup> PDDU Cuauhtémoc pág. 36 y 37

<sup>5</sup> PDDU Cuauhtémoc págs. 98 y 105





residente originaria y evitar su expulsión, así como conservar las características patrimoniales que guarda la Colonia.

En segundo término, el argumento de que el uso de suelo solicitado resulta procedente por ser congruente con las características actuales del entorno urbano inmediato, en cuanto a usos y sobre todo en número de niveles ya que la mayoría de los inmuebles que cuentan con más de 3 niveles y viviendas mayores a las establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc se encuentran distribuidos de manera desigual al interior de la colonia y no sobre los corredores como lo dispone el citado Programa, resulta impreciso, ya que existen diversas construcciones concluidas y en proceso actualmente ubicadas en los corredores urbanos (Medellín, Baja California, Insurgentes, Monterrey) que utilizaron la potencialidad en cuanto a número de niveles y viviendas que les otorga la zonificación asignada por el PDDU Cuauhtémoc.

Así mismo, si bien existen inmuebles al interior de la colonia con niveles superiores a los permitidos por la zonificación, ello puede obedecer, en algunos casos, a la aplicación de instrumentos previstos en el mismo Programa que les permite obtener dicho incremento, como es el caso de la "Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre" (que en uno de sus supuestos permite el incremento a 5 niveles, *verbigracia* la solicitud de modificación referida), o la Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica (que aplica en los predios ubicados en Bajío 322, Linares 71, Medellín 27 y 361, Monterrey 278, Coahuila 156, Nayarit 20, Tlaxcala 112, Coahuila 182)<sup>6</sup>, en cuyo caso el incremento en el número de niveles se encuentra previsto por el mismo Programa.

En otros casos, el incremento de niveles se debe a la edificación de obras de manera ilegal, las cuales fueron sujetas de investigación por parte de esta Procuraduría y en las que se constató incumplimientos a la zonificación<sup>7</sup>; lo cual no justificaría que sea procedente la modificación de la zonificación del predio ubicado en Tlaxcala número 48, sino más bien, que se refuercen los mecanismos de supervisión de los proyectos constructivos por parte de autoridades competentes, a efecto de que se cumplan las disposiciones legales aplicables.

Pensar lo contrario sería tanto como validar que el resultado de la falta de supervisión al cumplimiento de la normatividad pueda generar que la conducta infractora se vuelva legal.

Ello no quiere decir que no sea necesario el estudio y análisis de dicha situación, pero la misma tendría que realizarse de manera integral en la Colonia Roma Sur, y no de un predio y su zona circundante, puesto que se privilegiaría el interés privado sobre el público.

<sup>6</sup> PDDU Cuauhtémoc pág. 89, 91, 92

<sup>7</sup> Expedientes PAOT-2016-2557-SOT-1032; PAOT-2017-133-SOT-55 Y ACUMULADOS PAOT-2017-139-SOT-58, PAOT-2017-178-SOT-78; y PAOT-2017-179-SOT-79



#### d) Movilidad

En julio de 2017, se publicó una reforma a la Norma Técnica Complementaria, en la que se buscó adaptar las condiciones de movilidad, estableciendo que las edificaciones que se realicen en la Ciudad de México podrán construirse sin obligación de contar con los cajones de estacionamiento para vehículos motorizados, a excepción de las construcciones destinadas a los usos incluidos en los géneros de "Agencias y Talleres de Reparación de Vehículos Motorizados", "Hospitales", "Policía", "Bomberos", "Centros de Mensajería, Funerarias, Centros de Distribución", "Transportes Terrestres" y "Transportes Aéreos" y todos aquéllos que para el desarrollo de sus actividades requieran de vehículos de servicio y/o espacio destinado al resguardo de vehículos.

En este sentido, se considera que el proyecto arquitectónico, va en un sentido contrario a las políticas públicas de la Ciudad, ya que promueve la tenencia de vehículos lo que tendría un impacto negativo en la movilidad de la zona. Mientras se establece que el edificio tendrá 8 departamentos, se plantea en el Nivel Menos  $\frac{1}{2}$  8 cajones de estacionamiento, en el Nivel Más  $\frac{1}{2}$  10 cajones de estacionamiento y a nivel de banqueta 3 cajones más.

Los problemas de movilidad se han abordado a nivel internacional, ONU – HABITAD asocia la problemática con temas de contaminación de aire, generación de ruido, embotellamientos, accidentes. Se refiere que los residentes urbanos deberían poder satisfacer sus necesidades haciendo el menor número de viajes posibles. Igualmente, la actual preferencia global por los vehículos automotores privados necesita cambiar a favor de conceptos de movilidad más sostenibles, como sistemas de transporte público con mayor capacidad para pasajeros, amplitud de cobertura, con bajo uso de energía y emisiones de carbón.<sup>8</sup>

Finalmente, se destaca que la Constitución Política de la Ciudad de México y Ley de Movilidad del Distrito Federal, establece a los Usuarios de transporte particular automotor en último lugar respecto a la jerarquía de movilidad, priorizando a los peatones, ciclistas, usuarios de servicio de transporte público de pasajeros, prestadores de servicios de transporte de carga y distribución de mercancías. Lo anterior con el siguiente fundamento:

Constitución Política de la Ciudad de México

Artículo 13 Ciudad habitable  
[...]

#### E. Derecho a la movilidad

1. Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad, accesibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad. De acuerdo a la jerarquía de movilidad, se otorgará prioridad a los peatones y conductores de vehículos no motorizados, y se fomentará una cultura de movilidad sustentable.

<sup>8</sup> Consultado el 22 de enero de 2019 en: <https://es.unhabitat.org/temas-urbanos/movilidad/>





2. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para garantizar el ejercicio de este derecho, particularmente en el uso equitativo del espacio vial y la conformación de un sistema integrado de transporte público, impulsando el transporte de bajas emisiones contaminantes, respetando en todo momento los derechos de los usuarios más vulnerables de la vía, el cual será adecuado a las necesidades sociales y ambientales de la ciudad.

#### Ley de Movilidad del Distrito Federal

**Artículo 6.-** La Administración Pública proporcionará los medios necesarios para que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrece la Ciudad. Para el establecimiento de la política pública en la materia se considerará el nivel de vulnerabilidad de los usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad. Se otorgará prioridad en la utilización del espacio vial y se valorará la distribución de recursos presupuestales de acuerdo a la siguiente jerarquía de movilidad:

I. Peatones, en especial personas con discapacidad y personas con movilidad limitada;

II. Ciclistas;

III. Usuarios del servicio de transporte público de pasajeros;

IV. Prestadores del servicio de transporte público de pasajeros;

V. Prestadores del servicio de transporte de carga y distribución de mercancías; y

VI. Usuarios de transporte particular automotor.

En el ámbito de sus atribuciones, las autoridades en materia de movilidad deben contemplar lo dispuesto en este artículo como referente y fin último en la elaboración de políticas públicas y programas, procurando en todo momento su cumplimiento y protección.

4. En razón de todo lo anterior, en términos de los artículos 4 fracción V, 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 en la iniciativa son insuficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **DESFAVORABLE**.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
EL PROCURADOR**

  
**MIGUEL ÁNGEL CANCINO**

