

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 20 de enero de 2025
PAOT-05-300-21-2025

ACUSE

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio CCDMX/III/1/CDEIU/110/2024, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC DEL DISTRITO FEDERAL", APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE NÁPOLES NO. 63, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06600, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR UN USO HABITACIONAL MIXTO, EN 7 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, DENSIDAD Z EN 1,848 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONTRUCCIÓN".

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

"(...) solicitar a todas las autoridades correspondientes la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal decretado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008 para el predio ubicado en Calle Nápoles 63, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX, con la finalidad de permitir un uso de suelo Habitacional Mixto, 7 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z en 1,848 m2 de superficie máxima de construcción. (...)"

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 para Cuauhtémoc, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta

¹ Iniciativa Ciudadana, p. 6.

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA

22 ENE 2025

Johana Z.
11-82

Medellín 202, Piso 3, Roma Norte
Cuauhtémoc, 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 1


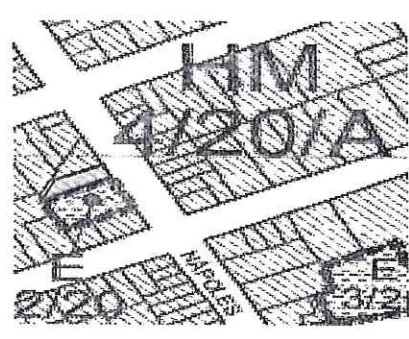


2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN

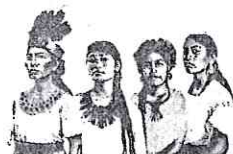


Catastral 011_229_23 y le es aplicable la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles con 20% mínimo de Área Libre, con una densidad A).

Información General Cuenta Catastral: 011_229_23 Dirección: Calle y Número: NAPOLES 63 Colonia: JUAREZ Código Postal: 06600 Superficie del Predio: 334 m2		Ubicación del Predio  Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.																			
<p>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.</p>																					
Zonificación <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo</th> <th>Niveles</th> <th>Alturas</th> <th>% Área Libre</th> <th>M2 mín. Vivienda</th> <th>Densidad</th> <th>Superficie Norma de Construcción (Cálculo a realizar)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso</td> <td>4</td> <td>--</td> <td>20</td> <td>0</td> <td>A (Una vivienda cada 33.0 m2 de terreno)</td> <td>1071</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>						Uso del Suelo	Niveles	Alturas	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Norma de Construcción (Cálculo a realizar)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	4	--	20	0	A (Una vivienda cada 33.0 m2 de terreno)	1071	10
Uso del Suelo	Niveles	Alturas	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Norma de Construcción (Cálculo a realizar)	Número de Viviendas Permitidas														
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	4	--	20	0	A (Una vivienda cada 33.0 m2 de terreno)	1071	10														
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.																					

- 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 específicas 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.
- La Iniciativa objeto del presente estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) Nápoles 63 se apega a los principios y objetivos antes señalados al conservar el uso habitacional mixto plurifamiliar y como parte de la propuesta de Iniciativa se solicita tres niveles más de construcción a los establecidos por PPDU-D, en la búsqueda de la integración de esta zona debido





*a la cercanía que tiene con los corredores urbanos más importantes de la Ciudad de México, y permita incorporarse a un mercado inmobiliario competitivo al repoblar la colonia y reducir los tiempos de desplazamiento a las áreas de trabajo (...)*²

*“(...) la zona inmediata al predio Nápoles 63 cuenta con la capacidad para incrementar el número de unidades económicas en caso de generar un proyecto habitacional con usos compatibles que aproveche la sinergia del corredor financiero Paseo de la Reforma y de Av. Chapultepec, procurando a su vez una sana convivencia entre la actividad comercial y la cotidianidad de su entorno inmediato (...)*³

*“(...) El predio Nápoles 63, está inmersa en una problemática asociada al comercio informal en los corredores urbanos que lo rodean y en todas las calles aledañas a este, por lo que de ser aprobada la presente Iniciativa de Decreto del predio Nápoles 63, se creará un campo de oportunidad para contribuir a las Acciones Estratégicas e Instrumentos de Ejecución del PDDU-C en materia de economía para regular y deordenar las zonas con comercio informal ... en el entorno inmediato al predio no se presenta una problemática de comercio por lo que el uso primordialmente del predio es el uso habitacional que beneficie a la población flotante con el objetivo de dotar de vivienda a estas áreas de trabajo y reducir los tiempos de traslado, sin embargo, se pretende conservar el uso habitacional mixto del predio por si fuera necesario complementar las actividades comerciales y servicios en los corredores urbanos existentes aledaños al predio como Paseo de la Reforma y Av. Chapultepec para impulsar los usos compatibles con el habitacional. (...)*⁴

*“(...) Sobre el transporte público en el contexto inmediato a Nápoles 63 podemos encontrar la estación Insurgentes y Cuauhtémoc de la Línea 1 del Sistema de Transporte Colectivo Metro y las estaciones Hamburgo de la Línea 1 del Metrobús (...)*⁵

Handwritten mark resembling a stylized '8' or '9'.

5. La iniciativa propuesta 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.

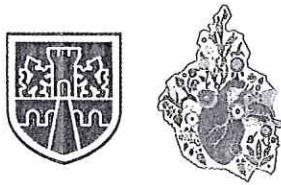
² Iniciativa Ciudadana, p. 10 y 11.

³ Iniciativa Ciudadana, p. 15.

⁴ Iniciativa Ciudadana, p. 20.

⁵ Iniciativa Ciudadana, p. 35.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 20 de enero de 2025
PAOT-05-300-21-2025

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 *"(...) Promover una mayor intensidad sobre los corredores y vías principales, así como la consolidación de centros de barrio hacia el interior de las colonias. (...) "*⁶

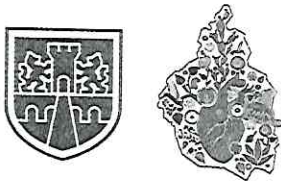
Lo anterior resulta relevante ya que la Iniciativa medularmente propone un incremento en el número de niveles y cambio en la intensidad de construcción permitidos por la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), es decir, pasar de 4 a 7 niveles y de contar con una densidad A: Alta, la cual permite la construcción de una vivienda cada 33.0 m² 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 *"(...) Nápoles 63 se apega a los principios y objetivos antes señalados al conservar el uso habitacional mixto plurifamiliar y como parte de la propuesta de Iniciativa se solicita tres niveles más de construcción a los establecidos por PDDU-D, en la búsqueda de la integración de esta zona debido a la cercanía que tiene con los corredores urbanos más importantes de la Ciudad de México, y permita incorporarse a un mercado inmobiliario competitivo al repoblar la colonia y reducir los tiempos de desplazamiento a las áreas de trabajo (...) "*, lo cual resulta contrario a lo establecido por el PDDU-Cuauhtémoc, aunado a que pretende justificar la pertinencia de la misma únicamente por la cercanía que tiene con dos importantes corredores urbanos: Avenida Chapultepec y Paseo de la Reforma, los cuales están definidos 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.

- Ahora bien, el predio objeto de la presente iniciativa se ubica en un área con una intensa actividad económica, con una gran mezcla de usos como restaurantes, cafés y galerías de arte, así como oficinas, lo cual se ve reflejado en la zonificación Habitacional Mixto (HM), actualmente asignada por el PDDU-Cuauhtémoc, la cual *"(...) permite la diversidad y mezcla de usos de suelo (servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante), coexistiendo con el uso habitacional. Se plantea en zonas de concentración de actividades donde su cobertura es de carácter regional y con un nivel alto de especialización especialmente (...) "*⁷

⁶ 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.

⁷ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 59.





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 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.⁸

En este sentido, lo anteriormente señalado cobra importancia pues la iniciativa menciona que no generará impacto a la zona, ya que "(...) la zona inmediata al predio Nápoles 63 cuenta con la capacidad para incrementar el número de unidades económicas en caso de generar un proyecto habitacional con usos compatibles que aproveche la sinergia del corredor financiero Paseo de la Reforma y de Av. Chapultepec, procurando a su vez una sana convivencia entre la actividad comercial y la cotidianidad de su entorno inmediato (...)"⁹, por lo que resulta ambiguo dicho argumento, pues si bien la Iniciativa pretende conservar la zonificación Habitacional Mixto (HM), 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 local comercial¹⁰ sin referir mayor dato respecto al giro al que estará destinado, 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 26 viviendas.

7. 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.

⁸ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 84

⁹ Iniciativa Ciudadana, pág. 15.

¹⁰ Memoria arquitectónica, pág. 7.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 20 de enero de 2025
PAOT-05-300-21-2025

Por las mañanas se observan vías de penetración altamente saturadas y por las tardes esta situación se repite en las arterias de salida.¹¹

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.¹²

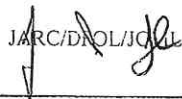
Lo anterior resulta relevante ya que de la información descrita en la Iniciativa Ciudadana, no se señalan las medidas de mitigación sustanciales respecto del impacto que generaría la ejecución y operación del proyecto pretendido.

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.

ATENTAMENTE



MTRA. ESTELA GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
LA PROCURADORA INTERINA



¹¹ PDDU-Cuauhtémoc, págs.23 y 24.
¹² PDDU-Cuauhtémoc, pág. 52.

