

Acuse



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



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-165-2023

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/IIIL/CDIU/1014/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA LA NORMATIVIDAD PARA EL PROGRAMA PARCIAL VIGENTE OCHO MANZANAS DE LA COLONIA CABECERA DE CUAJIMALPA, (CON FECHA 06 DE MAYO DE 1992) DELEGACIÓN (HOY ALCALDÍA) CUAJIMALPA DE MORELOS DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, PUBLICADO EL 10 DE ABRIL DE 1997, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 500 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO (EN TERRENOS CON SUPERFICIE DE MÁS DE 250 M2 CONSTRUIDOS DENJANDO LIBRE DE CONSTRUCCIÓN UN 65% MINÍMO COMO ÁREA LIBRE Y UNA ALTURA MAXIMA DE 6.50 M2) POR LA DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 123.30 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO EN CUANTO A LOS NIVELES DE CONSTRUCCIÓN Y ÁREA LIBRE DEL 54.17% DEL PREDIO UBICADO EN **AVENIDA MÉXICO NO. 398 COLONIA CUAJIMALPA, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO**, QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 1,726.24 M2".

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

... obtener un uso de suelo acorde a la realidad actual del sector de la Alcaldía, permitiendo insertar un proyecto habitacional en el predio de forma más competitiva con las actividades urbanas.

Adicionalmente, se considera que la reactivación económica del proyecto de construcción y operación permitirá generar un proyecto que mejore las condiciones de la zona, que respete los perfiles urbanos y diversifique las actividades.

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al Programa Parcial vigente Ocho Manzanas de la colonia Cabecera de Cuajimalpa, con los datos proporcionados en la iniciativa de análisis no fue posible identificar el predio indicado como Avenida México No. 398, Colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, por lo que se realizó una nueva búsqueda con las herramientas de Google Earth, Google Maps y la plataforma SIG CiudadMX tomando como referencia la *Imagen 11. Ubicación del predio*

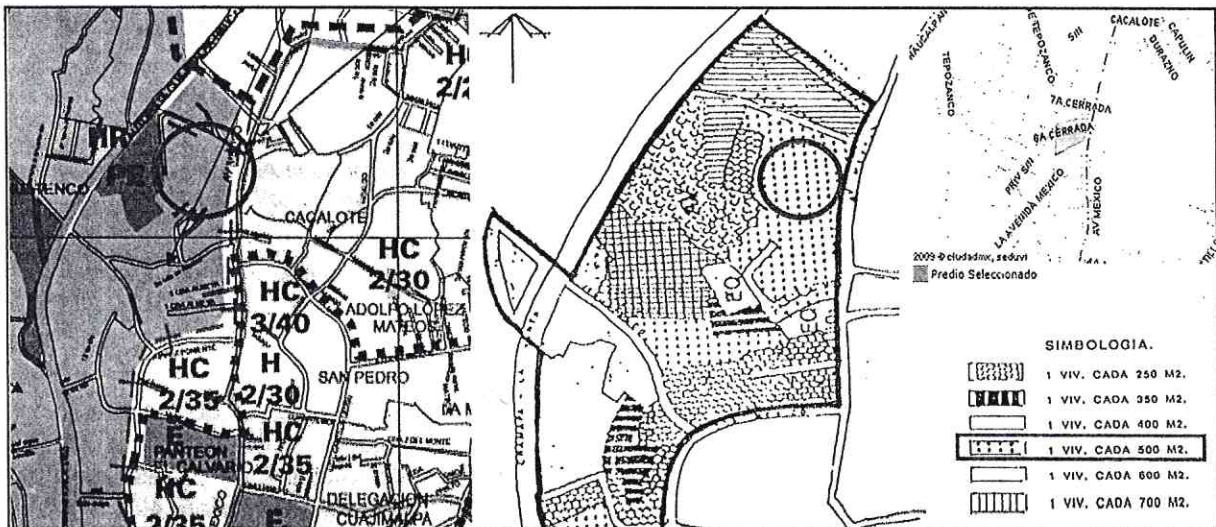
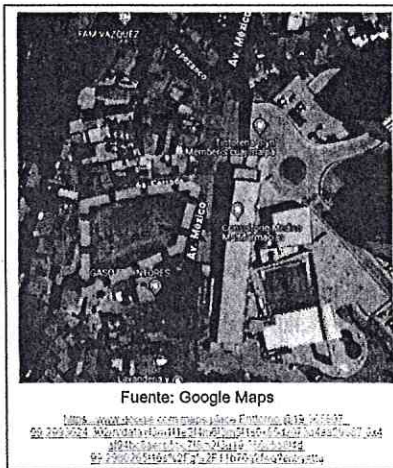
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Página 1

Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-165-2023

de estudio y vistas del entorno inmediato¹, logrando identificar al predio en comento bajo la Cuenta Catastral 756_089_15, Avenida México número 370, con una superficie del predio de 1702 m², con un uso de suelo Habitacional Unifamiliar, permitiendo la construcción de 1 vivienda cada 500 m² de superficie del terreno.²



¹ Iniciativa Ciudadana, Análisis Urbano para la modificación al uso del suelo. Pág. 21

² Artículo 2º. Del Programa de Mejoramiento Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 06 de mayo de 1992.

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



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-165-2023

3. Del análisis de la iniciativa se identifica que el promovente busca modificar la "(...)ZONIFICACIÓN DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 500 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO (EN TERRENOS CON SUPERFICIE DE MÁS DE 500 M2, HASTA 2000 M2, SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN MÁXIMA DE 250 M2 CONSTRUIDOS DEJANDO LIBRE DE CONSTRUCCIÓN UN 65% MÍNIMO COMO ÁREA LIBRE Y UNA ALTURA MÁXIMA DE 6.50 M2) POR LA DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 123.30 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO EN CUATRO NIVELES DE CONSTRUCCIÓN Y ÁREA LIBRE DEL 54.17% DEL PREDIO UBICADO AV. MÉXICO NO. 398, COLONIA CUAJIMALPA, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO, QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 1,726.24 M2 (sic) (...)".³ Al respecto, se realizó una comparación de los potenciales correspondientes de acuerdo a la zonificación aplicable, respecto a los propuestos en la iniciativa, obteniendo lo siguiente:

Elementos	PPDU--"Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa"	PROPUESTA
Zonificación	*Habitacional, 1 vivienda cada 500 m ² de superficie de terreno *Se podrá construir el número de viviendas que resulte de dividir el lote tipo y la superficie total del predio *En terrenos con superficie de más de 500 m ² , hasta 2,000, se permitirá la construcción máxima de 250 m ² dejando libre construcción un 65% mínimo como área libre y una altura máxima de 6.50 m, en base al lote tipo	Habitacional 1 vivienda cada 123.30 m ² de superficie de terreno en 4 niveles de construcción y área libre del 54.17% del predio de interés
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	1,726.24 m ²	
Número de viviendas	3	14
Niveles	6.5 m	4
Superficie de área libre	253.00 m ² por lote (equivale a 65%) **Considerando que por la superficie del predio se tienen 3 lotes para 3 viviendas, se deberá respetar un mínimo de 759.00 m ² para la totalidad del predio	La iniciativa difiere en el porcentaje, refiere 54.17% y 52.69% **Considerando 52.69% la iniciativa refiere 909.49 m ² (289.74 m ² de área verde y 619.75 m ² de vialidad)
Superficie de desplante	175.004 m ² por lote (equivalente a 35%) **Considerando que por la superficie del predio se tienen 3 lotes para 3 viviendas se deberá respetar un máximo de 527 m ² para la totalidad del predio	La iniciativa difiere en el porcentaje, refiere 45.83% y 47.31% **Considerando 47.31% la iniciativa refiere 816.75 m ²
Superficie total de construcción	250 m ² por lote **Considerando que por la superficie del predio se tienen 3 lotes para 3 viviendas, la superficie total de construcción es de 750.00 m ²	No lo especifica

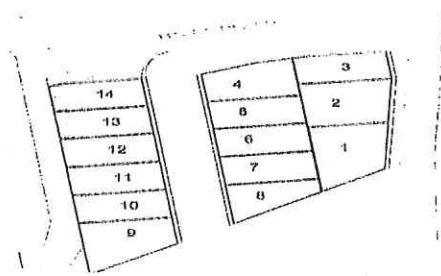
³ Iniciativa Ciudadana, Análisis Urbano para la modificación al uso del suelo. Pág. 9.
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-165-2023

De lo anterior, es necesario señalar que la iniciativa presenta discrepancias en las áreas indicadas para el proyecto arquitectónico, toda vez que en el apartado "INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA AL CONTEXTO URBANO"⁴ refiere que el proyecto arquitectónico que se pretende realizar en el predio de análisis, corresponde a un proyecto tipo habitacional fraccionado de 14 lotes con un área libre de 52.69 m² equivalente al 52.89%. Mientras que en el desarrollo de la tabla denominada "CUADRO DE ÁREAS" del apartado citado, se especifica que la superficie de área libre se divide en Área Verde con 289.74 m² (16.78%) y Vialidades 619.75 (35.90%) que sumadas equivalen a 909.49 m² de área libre (52.69%); además de indicar un área de desplante de 816.75 m² equivalente al 47.31% del terreno. No obstante, en el "CUADRO DE ÁREAS" propuesto para los lotes, se especifica que cada uno será de 67.34 m², por lo que al multiplicar dicha área por 14 (lotes), se obtiene un total de 942.76 m² para el área de desplante, por consiguiente, es observable las discrepancias descritas en el proyecto arquitectónico para las áreas desplante.⁵

INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA AL CONTEXTO URBANO
El proyecto arquitectónico que se propone es de tipo habitacional fraccionado de 14 lotes que respetan las restricciones de construcción y de derecho de vía por gasoducto de PEMEX en cerrada once México y Av. México. El área de desplante corresponde a 816.75 m² (47.31%) y el área libre 52.69 m² (52.69%), que incluye circulación vehicular y peatonal dentro del predio.



CUADRO DE ÁREAS			
Concepto	Cantidad	Unidad	%
Total de viviendas	14	Lotes	Porcentajes
Área de desplante	816.75	m ²	47.31%
Área libre	289.74	m ²	16.78%
	619.75	m ²	35.90%
Total	1,726.24		100.00%

CUADRO DE ÁREAS			
Nivel	Cantidad	Á. Libre	Subtotal
Planta Baja	56.5356	10.81	67.34
1 Nivel	53.318	-	53.318
2 Nivel	52.3368	-	52.3368
3 Nivel	47.3268	-	47.3268
Total	209.5172	10.81	220.32

4. Ahora bien, de las documentales que forman parte de la iniciativa que se analiza, se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29264-151CATE22º con fecha de expedición 19 de octubre de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de

⁴ *Ibidem* Pág. 40.

⁵ *Ibidem* Págs. 40 y 41

⁶ *Ibidem*, Documentación Legal Pág. 3

Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-165-2023

México, en el cual certifica que al predio de interés le aplica la zonificación Habitacional, 1 vivienda por cada 500 m² de superficie del terreno, en terrenos con una superficie de más de 2.000 m², se permitirá la construcción máxima de 275 m² construidos, dejando libre de construcción un 70% mínimo como área libre y una altura máxima de 6.50 m; no obstante lo anterior, como se ha señalado en párrafos anteriores, la superficie del predio es de 1,726.24 m², de tal modo que dicha superficie no rebasa los 2,000 m², por tanto no le aplica la superficie máxima de construcción ni área libre antes señalados; y en su lugar estaría permitido una superficie construcción máxima de 250 m² y 65% mínimo como área libre.

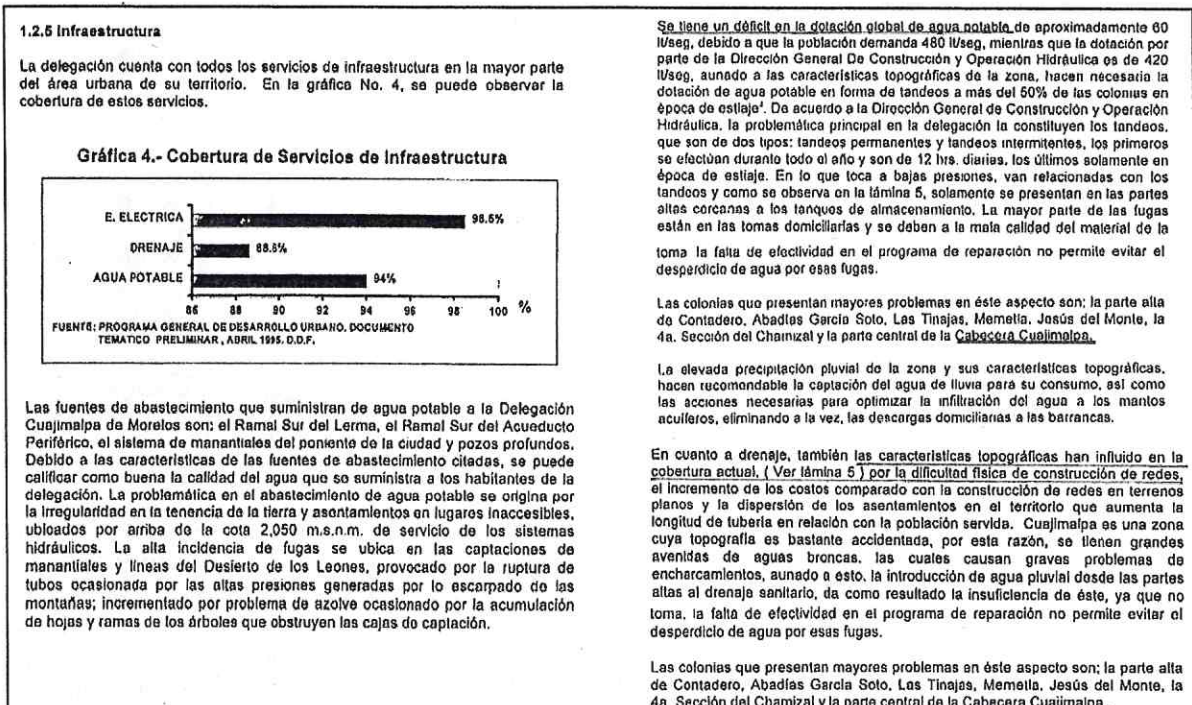
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO		SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	
2022			
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo			
FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 DE OCTUBRE DE 2022		FOLIO N° 20264-151CATE22	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal.)			
AV. MÉXICO	388		
Calle	N° Ct.	N° lot.	Manzana
CUAJIMALPA			05000
Colonia	Poblado		Código Postal
CUAJIMALPA DE MORELOS			756-089-15-000-4
Alcaldía			Cuenta Predial
<p>ZONIFICACIÓN. Certifico que de acuerdo al Programa Parcial vigente OCHO MANZANAS CABECERA CUAJIMALPA del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación CUAJIMALPA DE MORELOS, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal y las atribuciones que les confiere la legislación aplicable, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997, para los efectos de su obligación y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determino que al inmueble de referencia se aplica la zonificación: HABITACIONAL, 1 VIVIENDA POR CADA 500 m² DE SUPERFICIE DEL TERRENO. EN TERRENOS CON UNA SUPERFICIE DE MÁS DE 2,000 M² SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN MÁXIMA DE 275 M² CONSTRUIDOS, DEJANDO LIBRE DE CONSTRUCCIÓN UN 70% MÍNIMO COMO ÁREA LIBRE Y UNA ALTURA MÁXIMA DE 6.50 M. COMERCIO BÁSICO HASTA 35.00 m.</p>			
<p>LA SUPERFICIE DEL PREDIO 1,726.24 m² LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA POR LA ZONIFICACIÓN VIGENTE ES: 275.00 m²</p>			

5. Respecto a las alturas el proyecto propone desarrollar 4 niveles por vivienda, sin dobles alturas, bajo el argumento de que "En el entorno urbano del Polígono de Actuación Ocho Manzanas existen varios edificios habitacionales con más de cuatro niveles, (...) desplantados casi en la totalidad de sus predios (no tienen área libre), es decir, estas construcciones no estarían cumpliendo los lineamientos estipulados en cuanto altura se refiere (6.50 m)."⁷ Lo cual no se estima sea un argumento válido para la justificación del proyecto arquitectónico toda vez que dentro de la legalidad existe el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa", que establece las alturas permitidas conforme a las características físicas del terreno.

⁷ Iniciativa Ciudadana, Análisis Urbano para la modificación al uso del suelo. Pág. 42
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-165-2023

Dicho lo anterior, no resulta suficiente argumentar que el proyecto arquitectónico se estaría incorporando con una "fachada acorde con la imagen urbana de otros residenciales y de la zona en general"⁸, sin antes considerar los impactos ambientales y urbanos que tendría la ejecución de un proyecto como el que se analiza. En ese sentido es importante destacar que el punto 1.2.5. Infraestructura, del apartado 1.2. DIAGNÓSTICO, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos,⁹ señala que la Alcaldía cuenta con todos los servicios de infraestructura en la mayor parte del área urbana, sin embargo, presenta un déficit en la dotación global de agua potable. Adicionalmente, en cuanto al drenaje, las características topográficas han influido en la cobertura actual, lo que dificulta la construcción de redes de drenaje, por lo que la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, presenta un déficit en el abastecimiento de agua potable y servicio de drenaje, siendo "Cabecera Cuajimalpa", una de las colonias que presentan mayores problemas, y en la que se ubica el predio de interés.



⁸ Ibidem. Pág. 44

⁹ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa De Morelos, publicado el 10 de abril de 1997 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Págs. 249 a 251.

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



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-165-2023

De lo antes referido, se da cuenta que de otorgarse el cambio de zonificación de Habitacional 1 vivienda por cada 500 m², superficie máxima de construcción de 250 m², 65% mínimo de área libre y altura máxima de 6.5 m, a Habitacional 1 vivienda cada 123.30 m², 4 niveles de construcción y área libre de 54.17%, como se indica en la iniciativa que se analiza, se estaría incrementando el número de viviendas, las cuales no presentan una justificación técnico - jurídica para potenciar la construcción y que indudablemente requerirían de servicios de infraestructura hidráulica, que no podrán ser cubiertos por la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

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**



MARIANA BOY TAMBORRELL



MAEL/JARC/DE/MCB