



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 20 de enero de 2025
PAOT/-05-300-23-2025

ACUSE

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/IIIIL/CDEIU/118/2024, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada "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 LIVERPOOL 74-A, 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 3,560.83 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".

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

1. La iniciativa tiene como objeto:

"(...) 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 Liverpool 74-A, 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 3,560.83 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 la Delegación Cuauhtémoc, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 011_229_25 (Liverpool 74-A), con una superficie de 654 m², aunado a que le es

¹ Iniciativa Ciudadana, p. 6.

 COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA	
22 ENE 2025	
Recibido:	Juana Z.
Hora:	11:52





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 (...)"²

"(...) la zona inmediata al predio Liverpool 74-A 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 Liverpool 74-A, 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 Liverpool 74-A, 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 reordenar 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 Liverpool 74-A 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

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/-05-300-23-2025

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, toda vez 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,⁷ bajo el argumento de que "(...) *Liverpool 74-A 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.

6. 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,⁸ así como oficinas,⁹ lo cual se ve reflejado en la zonificación Habitacional Mixto (HM), actualmente asignada por el PDDU-

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 La Norma General de Ordenación 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, define a la literal Z como: Z= Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá. En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

⁸ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 22.

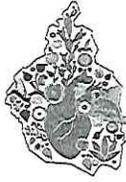
⁹ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 27.

1 R

Página 4



1

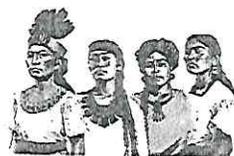


Cuauhtémoc, la cual "(...) permite la diversidad y mezcla de usos de suelo (servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante), coexistiendo con el uso habitacional. Se plantea en zonas de concentración de actividades donde su cobertura es de carácter regional y con un nivel alto de especialización especialmente (...)".¹⁰ 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.¹¹

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 Liverpool 74-A 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 (...)".¹² 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 así como de los documentos anexos a la misma (Memoria Arquitectónica), no se desprende que el proyecto contemple la integración de locales comerciales, por lo que existe incertidumbre respecto a que, en caso de aprobarse la presente Iniciativa se modifique el proyecto analizado y aprobado para agregar locales comerciales, los cuales dependiendo del giro generarían impactos adicionales a los generados por un uso únicamente habitacional como el que se propone en la presente iniciativa al contemplar el desarrollo de 80 viviendas.

- 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

¹⁰ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 59.
¹¹ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 84.
¹² Iniciativa Ciudadana, pág. 15.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 20 de enero de 2025
PAOT/-05-300-23-2025

circunstancia muestra condiciones de saturación en la mayor parte de ella, principalmente en las horas pico, siendo que por las mañanas se observan vías de penetración altamente saturadas y por las tardes esta situación se repite en las arterias de salida.¹³ 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.¹⁴ **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

JARC/DFOL/JCPL

¹³ PDDU-Cuauhtémoc, págs.23 y 24.
¹⁴ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 52.

