

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

Gobierno de la Ciudad de México
 PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
 29 ABR. 2021
 Recibió: Luis Reynoso
 Hora: 12:41



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 27 de abril de 2021.
PAOT-05-300/100-040-2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **MDSPTA/CSP/1646/2021**, recibido en esta Procuraduría el 09 de abril del presente año, a través del cual, la Dip. Margarita Saldaña Hernández, entonces Presidenta de la Mesa Directiva, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada *“INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMAN DISPOSICIONES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN LA DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 10 DE ABRIL DE 1997, RESPECTO DE LOS PREDIOS UBICADOS EN HUZACHITO 53 Y HUIZACHITO 80, CON CUENTAS CATASTRALES 056432-04 Y 056-432-05 RESPECTIVAMENTE, ASÍ COMO LA DEL PREDIO UBICADO EN JULIÁN ADAME 91.”*

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

1. La iniciativa objeto del presente estudio pretende realizar la siguiente modificación:

- [...]
- a. En los predios ubicados en Huizachito 53 y Huizachito 80, se propone reformar su zonificación secundaria H 2/50 (Habitacional, dos niveles de construcción y 50% de área libre) actual, por la zonificación **E 3/35 (Equipamiento, 3 niveles de construcción y 35% de área libre)**; reconociendo la zonificación que fue establecida, en el PDDU Cuajimalpa, en todos los predios cuya actividad preponderante y por su naturaleza se clasifican en los usos y destinos del suelo de EQUIPAMIENTO URBANO, para que se incluyan estos dos predios. Lo anterior es así, ya que, la planeación del desarrollo urbano de una ciudad o un territorio específico, además de reconocer los equipamientos urbanos existentes, debe promover la materialización y consolidación de actividades complementarias a la habitacional como los servicios y los equipamientos necesarios para el necesario desarrollo de la población residente de la zona a la que se requiere atender y servir.
 - b. En el predio Julián Adame 91, también se propone reformar la fracción que cuenta con zonificación secundaria H 2/50 (Habitacional, dos niveles de construcción y 50% de área libre) actual, por la zonificación **E (Equipamiento)**; con la finalidad de permitir la construcción de instalaciones deportivas y de esparcimiento de la comunidad escolar, al tiempo de resolver los cajones de estacionamiento del programa de transporte escolar y, por debajo del nivel de banquetas, los de aquellos vehículos particulares que tienen por destino el Colegio, con la finalidad de liberar la superficie de rodadura de las vialidades y, de esta forma, mejorar las condiciones de circulación vehicular en la zona.
- [...]

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



2. Cabe resaltar que gran parte de la argumentación se respalda en la legislación asociada a la planeación y desarrollo urbano de la Ciudad de México (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley General de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, entre otras), en las cuales retoman la inclusión de la participación de la población con la elaboración de iniciativas dirigidas a mejorar el ordenamiento del territorio. Sin embargo, de manera general se observa que si bien, todos los Artículos citados respaldan la elaboración y objetivos que persigue la Iniciativa en comento, ésta sólo incluye la petición de cambio de zonificación para los beneficios que le resultarían a los peticionarios más que a la zona o a la Ciudad; asimismo, **no consideran ni refieren las normas de uso de suelo, porcentajes de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción a la que puede aplicar la nueva zonificación, lo cual se especifica en el Artículo 35, Fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**
3. Por otro lado, se encontró que en los predios de interés se han gestionado certificados de uso de suelo y al revisar algunos disponibles, se indica que el predio Huizachito 80 cuenta con doble zonificación y en una de ellas se permiten las escuelas, el predio Huizachito 53 tiene uso habitacional y se usa como estacionamiento. Para el tercer predio que se localiza aparentemente en Julián Adame 91, dicha ubicación identificada en la Plataforma SIG CiudadMX indica que el predio se localiza sobre dicha Avenida con intersección en la calle Huizachito; sin embargo, en los documentos anexos de compra-venta se habla de que los peticionarios son dueños de un fracción denominada Unidad Privativa 6 que es una fracción del predio con ese domicilio (no se identifica dónde está esa fracción, porque el predio es muy grande). Tampoco hay coincidencia con el croquis que se incluye en la propuesta de su Iniciativa y, los planos que se citan en el documento (Instrumento 37213), donde se indica la ubicación del predio Unidad Privativa 6, no fueron incluidos en la documentación entregada. Finalmente, si fuera el caso que el tercer predio corresponde al croquis de la Iniciativa, se encontró que gran parte de esa zona es un Área de Valor Ambiental.
4. Ahora bien, específicamente el predio **Huizachito 80** fue localizado en el SIG Ciudad MX a partir de la cuenta catastral y se corrobora el domicilio. Se muestra que tiene doble zonificación, una Habitacional que permite dos niveles de construcción y 50% de área libre y la otra no se especifica en primera instancia. Se revisaron los usos de suelo permitidos, para la zonificación Habitacional se permiten los usos de vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, guadería, jardín de niños, garitas y casetas de vigilancia. Se han tramitado 5 certificados de zonificación de uso de suelo, dos de ellos disponibles para consulta. En los certificados se pide que se le definan las actividades permitidas en cada zonificación y se indique el territorio que le corresponde a cada una. La segunda zonificación es Centro de Barrio y en ella si se permiten escuelas de todos los niveles, que es el uso que solicitan.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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



En zonificación Centro de Barrio se permiten escuelas de todos los niveles, entre otras cosas (eso se informa en el certificado el cual se puede consultar en la plataforma SIGciudad de MX al darle click al predio de interés.

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2/mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas
Sin Zonificación	0	-*	0	0		0	0
Uso del Suelo 1:							
Habitacional	2	-*	50	0		0	0

- Normas por Ordenación:**
- Generales**
- 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)
 - 2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano
 - 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H)
 - 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
 - 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
 - 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
 - 9. Subdivisión de predios
 - 13. Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional (H)
 - 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos
 - 18. Ampliación de construcciones existentes
 - 19. Estudio de impacto urbano
 - 26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular. SUSPENSIÓN RATIFICADA DE ACUERDO A LA PUBLICACIÓN DE LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DE FECHA 21 DE AGOSTO DE 2020
 - 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Antecedentes

Trámite	Fecha de solicitud	Giro
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2021-02-19	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2020-02-11	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2019-02-15	Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2018-03-05	Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2017-03-17	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2015-08-20	

USOS DEL SUELO.

Tabla de Usos del Suelo H (Habitacional):

Vivienda, Representaciónes oficiales, embajadas y oficinas consulares, Guadería, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia.

Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Tabla de Usos del Suelo CB (Centro de Barrio):

Vivienda; Mercadería; Venta de abarrotes, comestibles y comida preparada en comedores, molinos, panaderías, misceláneas; Venta de artículos para el hogar, ferreterías y boticas; Taller de reparación de mecánicas, lavadoras, refrigeradores y bicicletas; Gimnasios y acondicionamiento físico; Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, imprentas, sastrerías, laboratorios fotográficos; Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería; Oficinas, despachos y consultorios; Bancos y casas de cambio; Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general; Laboratorios clínicos, de análisis clínicos y radiológicos; Asilos de ancianos, casas de cura y otras instituciones de asistencia; Veterinarias y tienda de animales; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos; Escuelas primarias; Academias de danza, balleta, contabilidad, computación; Escuelas secundarias y secundarias técnicas; Galerias de arte, museos, centros de exposiciones temporales y de arte libre; Bibliotecas; Templos y lugares para culto; Instalaciones deportivas, recreativas y deportivas; Almacenes, tiendas, cines, salas de cine y teatro; Centros comunitarios, culturales, salones para fiestas infantiles; Clubes sociales, centros para discapacitados; Garitas y casetas de vigilancia; Puertos de embarque y centrales de unidades aereas; Estaciones del sistema de transporte colectivo; Estaciones de autobuses públicos; Agencias de correos, telégrafos, oficinas; Centrales telefónicas y de correos, telegrafos, estaciones de radio; Estaciones repetidoras de comunicación celular; Micro industria, industria doméstica y de alta tecnología; Estaciones y subestaciones eléctricas.

Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

5. Por lo que respecta al predio **Huizachito 53** fue localizado en el SIG Ciudad MX a partir de la cuenta catastral y se corrobora el domicilio en esta plataforma. Se muestra que tiene zonificación Habitacional con dos niveles de construcción permitidos y 50% de área libre. Se permiten los usos de vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, guadería, jardín de niños, garitas y casetas de vigilancia. No han tramitado certificados de zonificación de uso de suelo y se observa que el predio se utiliza como estacionamiento del Colegio ya que éste se localiza en la acera de enfrente, y en la imagen de nivel de suelo se observa el letrero que lo indica.

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS





Gobierno de la Ciudad de México

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

Información General

Cuenta Catastral: 056_432_00

Dirección: LOMAS DE VISTA HERMOSA

Colonia: 05120

Código Postal: 05120

Superficie del Predio: 2512 m²

Ubicación del Predio

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de licencias y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo	Módulo	Alturas	Área Libre	M ² vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Índice de Viviendas Permitidas
HABITACIONAL	2	10	0	0	0	2512	0

Normas por Ordenación:

Generales

1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)
2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano
3. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
4. Alturas de edificación y restricciones en la distancia posterior del predio
5. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
6. Subdivisión de predios
7. Localidades con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional (H)
8. Vías públicas y estacionamientos sustentables
9. Ampliación de construcciones asistidas
10. Estudio de impacto urbano
11. Sistema para incentivar la producción de vivienda sustentable de interés social y popular. SUSPENSIÓN DE EFECTOS DE LA LEY DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE ASISTENCIA A LA RESIDUACIÓN DEL ALMACÉN OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN FICHA 21 (M. AGOSTINOS DEL 2020)
12. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Antecedentes:

No existen antecedentes de trámites relacionados con este predio.

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAJIMALPA DE MORELOS, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 10 DE ABRIL DE 1997

USOS DEL SUELO PERMITIDOS HABITACIONAL (H)

GÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS
Habitación	Vivienda	Vivienda
Servicios	Administración	Representaciones oficiales: embajadas y oficinas consulares
	Educación elemental	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos
	Policía	Garitas y casetas de vigilancia
NOTAS:	1.	Los usos que no estén señalados en esta tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.
	2.	Los equipamientos públicos ubicados fuera del predio se sujetarán al artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles que los usen.
	3.	La presente tabla de Usos del Suelo no aplica para Zócalo, Áreas Programadas Parciales, que cuentan con normativas específicas.
	4.	

Predio Huizachit_ 53 con vehículos estacionados en su interior (2,512 m²). Si bien respeta el porcentaje de área libre de construcción los materiales impermeables (cemento) ocupan toda la superficie del predio y no permiten la filtración de agua, que es la intención de las áreas libres de construcción. *Imagen satelital 2019 y fotografía a nivel de piso, Google Earth*

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

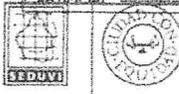




6. Finalmente, para el predio **Julián Adame 91**. Localizado en el SIG Ciudad MX a partir del domicilio, **la cuenta catastral que le corresponde es 056-432-30**. Se muestra que tiene doble zonificación, la primera Habitacional con dos niveles de construcción permitidos y 50% de área libre. Se permiten los usos de vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, guadería, jardín de niños, garitas y casetas de vigilancia. La segunda zonificación corresponde a Área de Valor Ambiental y sólo se permiten garitas y casetas de vigilancia. Se han tramitado 8 certificados de zonificación de uso de suelo y en ellos se explica la delimitación de ambas zonificaciones y la Autorización de un Polígono de Actuación. Al respecto, se comenta que el predio Julián Adame 91, forma parte de una fusión de predios que conforman un terreno de poco más de 80,000 m². Abajo se describe en qué consiste el Polígono de Actuación autorizado y más adelante, la relación con la Iniciativa que se analiza.



<p>USOS DEL SUELO.</p> <p>Tabla de Usos del Suelo H (Habitacional):</p> <p>Vivienda, Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia.</p> <p>Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p>
<p>Tabla de Usos del Suelo AV (Área Verde):</p> <p>Garitas y casetas de vigilancia.</p> <p>Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p>
<p>Derivado del "DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA EL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO", de fecha 06 de mayo de 2008, la SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA es 79,752.02 m², con una superficie de desplante de 5,622.02 m², equivalente al 6.23 % del terreno y una superficie de área libre de 73,756.83 m² equivalente al 91.76 %, ÚNICAMENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 312 (TRESCIENTAS DOCE) VIVIENDAS (CASA CLUB, ESPACIOS DEPORTIVOS, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, CASETA DE ACCESO, SERVICIOS Y UN LAGO ARTIFICIAL).</p>



CONTINÚA EL REVERSO

023515





Cuenta Catastral: 056_412_39

Dirección: APANTAS

Calle y Número: JULIAN ADAME 91

Colonia: LOMAS DE VISTA HERANOSA

Código Postal: 05100

Superficie del Predio: 0 m2

2009 @ ciudadmx, s de cv
Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

“VERSION DE DIVULGACION E INFORMACION, NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS”. La consulta y estudio de esta información no constituye autorización, permiso e 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.

Zonificación	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Uso del Suelo 1	0	0
Uso del Suelo 2	0	0
Uso del Suelo 3	0	0
Uso del Suelo 4	0	0
Uso del Suelo 5	0	0
Uso del Suelo 6	0	0
Uso del Suelo 7	0	0
Uso del Suelo 8	0	0
Uso del Suelo 9	0	0
Uso del Suelo 10	0	0
Uso del Suelo 11	0	0
Uso del Suelo 12	0	0
Uso del Suelo 13	0	0
Uso del Suelo 14	0	0
Uso del Suelo 15	0	0
Uso del Suelo 16	0	0
Uso del Suelo 17	0	0
Uso del Suelo 18	0	0
Uso del Suelo 19	0	0
Uso del Suelo 20	0	0
Uso del Suelo 21	0	0
Uso del Suelo 22	0	0
Uso del Suelo 23	0	0
Uso del Suelo 24	0	0
Uso del Suelo 25	0	0
Uso del Suelo 26	0	0
Uso del Suelo 27	0	0
Uso del Suelo 28	0	0
Uso del Suelo 29	0	0
Uso del Suelo 30	0	0
Uso del Suelo 31	0	0
Uso del Suelo 32	0	0
Uso del Suelo 33	0	0
Uso del Suelo 34	0	0
Uso del Suelo 35	0	0
Uso del Suelo 36	0	0
Uso del Suelo 37	0	0
Uso del Suelo 38	0	0
Uso del Suelo 39	0	0
Uso del Suelo 40	0	0
Uso del Suelo 41	0	0
Uso del Suelo 42	0	0
Uso del Suelo 43	0	0
Uso del Suelo 44	0	0
Uso del Suelo 45	0	0
Uso del Suelo 46	0	0
Uso del Suelo 47	0	0
Uso del Suelo 48	0	0
Uso del Suelo 49	0	0
Uso del Suelo 50	0	0

Normas por Ordenación:

Generales

Inf. de la Norma: 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)

Inf. de la Norma: 2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano

Inf. de la Norma: 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

Inf. de la Norma: 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

Inf. de la Norma: 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Inf. de la Norma: 9. Subdivisión de predios

Inf. de la Norma: 13. Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional (H)

Inf. de la Norma: 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos

Inf. de la Norma: 18. Ampliación de construcciones existentes

Inf. de la Norma: 19. Estudio de impacto urbano

Inf. de la Norma: 26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular. SUSPENSIÓN RATIFICADA DE ACUERDO A LA PUBLICACIÓN DE LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DE FECHA 21 DE AGOSTO DE 2020

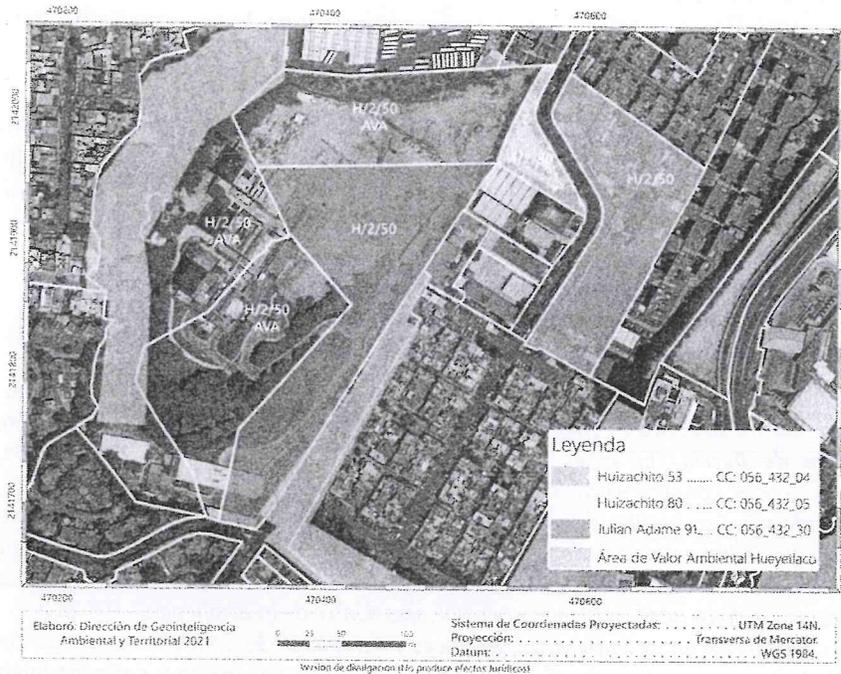
Inf. de la Norma: 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Antecedentes

Trámite	Fecha de solicitud	Giro	Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2013-08-19		Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2013-05-05	POLIGONO DE AC T U A C I O N	Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	2012-05-04	POLIGONO DE ACTUACION	Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	2011-08-28		Ver

Con base en las imágenes anteriores, se resalta que si el predio Julián Adame 91, forma parte de una fusión de varios predios (porque en el SIG CiudadMX los certificados consultados se encuentran en el predio de Julián Adame 91), en donde fue autorizado un Polígono de Actuación en el cual, se estableció la superficie de desplante, la infraestructura que se va a desarrollar y la superficie que debe quedar como área libre, no se debería de realizar un cambio de zonificación a Equipamiento, ya que se optó por utilizar el Instrumento de Polígono de Actuación para el sitio.

Se indica que la zona colinda en una parte con barranca e incluye zonas arboladas al interior que deberan mantener su cobertura (siguiente imagen). Además, dado que no se sabe exactamente cual es el territorio que le corresponde a los peticionarios, ya que no se incluyen planos y el domicilio citado “Julián Adame 91” abarca la zona que ya se mostró anteriormente.



En la imagen anterior se aprecia la localización y dimensión de los predios motivo de la Iniciativa que se analiza y la colindancia o cercanía que tienen entre ellos. Asimismo, se muestran las literales con la zonificación actual y en la imagen de fondo se puede ver la parte de vegetación, que de acuerdo a las condiciones establecidas en el Polígono de Actuación no se debe de eliminar dentro del predio y, los polígonos de Área de Valor Ambiental también colindantes.

El predio Julián Adame 91, forma parte de la zona donde se construyen las torres del Proyecto autorizado como Polígono de Actuación en la parte norte y, en la parte sur, se encuentra la zona arbolada que colinda con una AVA y que debe permanecer con dicha cobertura. Así que en este predio no habría espacio para construir canchas y estacionamientos.

7. Por lo anterior, **se considera que la Iniciativa carece de información importante, pues no se especifica dónde pretenden construir las instalaciones deportivas y cuánta superficie quieren abarcar; además de considerar lo ya mencionado sobre que forman parte de un predio donde se autorizó un Polígono de Actuación y las áreas sin construir son la que deben seguir como áreas libres. La zona que colinda con una barranca debe mantener su conformación topográfica y vegetación.**



8. Por otro lado, cabe resaltar que se considera que la actividad de construcción de canchas deportivas con estacionamientos subterráneos debajo de ellas, no cumple con la intención de que el área libre es para aportar recarga de agua al acuífero a partir de la infiltración en el terreno; lo cual no se logra si hay abajo de las canchas un estacionamiento construido con materiales impermeables. Además las rampas de acceso al estacionamiento subterráneo, estarían modificando la topografía del terreno y eliminando la vegetación durante su construcción.

Todos los comentarios insertados en el análisis anterior, se sustentan con la siguiente información que se encuentra contenida en el PDDU de Cuajimalpa de Morelos y en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley Ambiental y de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, entre otros documentos normativos vigentes:

De acuerdo al PDDU de Cuajimalpa (las definiciones y criterios de ordenación coinciden con los de otros Programas de Desarrollo mas actuales de otras Alcaldías):

4.4.1 Zonificación del Suelo Urbano (definiciones)

H, Habitacional.- Esta zonificación pretende conservar las características habitacionales de los barrios, sin usos que puedan alterar su vocación original, ni la de colonias y fraccionamientos netamente habitacionales. (...)

CB, Centro de Barrio.- En estas zonas se posibilita el establecimiento de vivienda, comercio, servicios y equipamiento básico público y privado de servicio a zonas habitacionales.

E, Equipamiento.- Esta zonificación acepta el establecimiento de servicios públicos y privados. La mezcla de giros que permite posibilita su reciclamiento; pero, siempre dirigido a los servicios. (...) se proponen usos del suelo que permiten la instalación de teatros, cines, casas de la cultura, galerías, clínicas, hospitales, mercados, casetas de vigilancia, etc., mismos que también pueden ubicarse dentro de la zonificación HM. (...)

AV, Áreas Verdes de Valor Ambiental, Públicas y Privadas.- Se aplica a barrancas, cañadas, escurrimientos y zonas arboladas, principalmente en Suelo Urbano. (...) Las barrancas y cañadas integran las zonas de valor ambiental del Suelo Urbano de la delegación y representan el 2.69 % de su superficie, su uso estará limitado a actividades que permitan su rescate y conservación y deberán ser sometidas a acciones de delimitación, reforestación, limpieza y saneamiento, para contribuir a disminuir el déficit que presenta la delegación y todo el Distrito Federal en materia de áreas verdes y de las posibilidades de ser ocupado como equipamiento de recreación y deporte.

4.5.2. Normas de Ordenación Generales

4. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 10% con materiales permeables, cuando éstas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. (...)

6. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL (AV)

En la zonificación "áreas de valor ambiental" (AV), **el área total construida será de hasta el 3%** de la superficie del predio y el **área de desplante de hasta 1.5%**.

(...)

16. PREDIOS CON **DOS O MÁS ZONIFICACIONES, SIENDO UNA DE ELLAS ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV).**- Se sujetarán a la normatividad correspondiente a cada una de las zonificaciones. Estos predios **se sujetarán a lo que**



establecen las normas de ordenación general Nos. 2, 3, 5 y 6 para definir el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo **y las zonas donde se permite y prohíbe la construcción.**

17. VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

(...) Los estacionamientos públicos subterráneos que este programa autoriza observarán en su proyecto, construcción y operación las siguientes disposiciones:

las dimensiones de los cajones de estacionamiento serán de 2.40 m. de ancho y 5.20 m. de largo. El ancho mínimo de los carriles de circulación será de 5.0 m.. No se construirán debajo de los monumentos ni de los predios a que se refiere el artículo 3o. fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F., salvo que se trate de proyectos de nueva creación. Los predios a los que refieren so. : IV. Los predios propiedad del Distrito Federal que se encuentren utilizados en bosques, parques, plazas, deportivos, jardines, barrancas y zonas verdes de uso público que no se encuentren catalogados como reservas, seguirán manteniendo aquel destino, mismo que aparecerá en los programas delegacionales y parciales (en la versión vigente de la Ley, ésta descripción está incluida en otro artículo).

A manera de conclusión, se observó que el predio ubicado en Huizachito 80 cuenta con doble zonificación, Habitacional y Centro de Barrio. Esta segunda, permite en los usos la presencia de escuelas de todos los niveles, que es el argumento que respalda la petición de la Iniciativa: "el PDDU de Cuajimalpa establece zonificación Habitacional y no se contempló que la escuela ya existía y desarrollaba esa actividad, por lo que se solicita el cambio de zonificación a Equipamiento con tres niveles permitidos de construcción y 35% de área libre, en lugar de la actual: Habitacional con dos niveles y 50% de área libre". Se considera que la petición no es viable ya que la escuela (Colegio Peterson) actualmente tiene ese uso de suelo para esa actividad.

Se observó que el predio ubicado en Huizachito 53 que tiene zonificación Habitacional, y para el cual se solicita zonificación de Equipamiento, actualmente se usa como estacionamiento del personal del Colegio Peterson y se localiza frente a éste. La zonificación Habitacional no especifica en los usos de suelo los estacionamientos. Permite dos niveles de construcción y una superficie de área libre del 50% de la superficie del predio. Se observó que el uso es exclusivo de estacionamiento y no existe área libre ya que todo el predio cuenta con materiales impermeables que no permiten la filtración de agua pluvial, lo cual es una de las funciones de las áreas libres de construcción. Por lo anterior, se concluye que la actual actividad contraviene el uso de suelo asignado al predio y la solicitud pretende regularizar una actividad que se realiza en contravención a la normatividad vigente.

Para el caso del tercer predio que se cita en la calle Julián Adame 91, no se tiene certeza de donde se localiza la zona que se solicita para cambio de zonificación (se solicita cambiar H 2/50 de Habitacional, dos niveles de construcción y 50% de área libre a Equipamiento). La incertidumbre es porque en la primera parte de la Iniciativa refieren el domicilio Julián Adame 91 para el cambio de zonificación; posteriormente lo refieren como la Fracción denominada Fracción Privativa número 6, que forma parte del terreno resultado de una fusión de predios, entre ellos Julián Adame 91. En esa parte indican que la Fracción Privativa número 6 tiene una cuenta predial 056431160060, la cual corresponde a la cuenta catastral del predio 056-431-16 (considerando los 8 primeros dígitos de la cuenta predial). Finalmente, en el croquis que se incluye en la Iniciativa, donde se señala la ubicación de los predios a los que se quiere gestionar el cambio de zonificación, y en el que marcan un



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

polígono, se observa que es un sitio diferente a los anteriores. La conclusión es que no sólo son cuatro referencias diferentes, si no que al ubicar cada una, todas caen en un sitio diferente, lo que imposibilita una opinión al respecto, ya que no se sabe donde pretenden desarrollar su propuesta de instalación de canchas deportivas y abajo un estacionamiento subterráneo. La diversidad de datos genera incertidumbre jurídica, por lo que tampoco es viable la solicitud.

En razón de todo lo anterior, y derivado de las diversas inconsistencias y falta de información, 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 en la iniciativa son insuficientes para justificar las modificaciones pretendidas y por lo tanto, se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/ARC/LBE

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

**CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS**