



En relación a la Norma Complementaria Particular, en el caso de usos existentes, se establece que los predios con uso no habitacional (...) **deberán mantener el uso actual, sin ampliar sus instalaciones y manteniendo las estructuras existentes. En caso de cambiar de uso o giro, sólo se podrán optar por el uso habitacional unifamiliar horizontal, de acuerdo con el lote tipo 1 vivienda por cada 500 m².**

3. Del análisis realizado a la iniciativa ciudadana así como a sus anexos, se desprende que, sustancialmente, se trata de la misma propuesta denominada *"Iniciativa con proyecto de Decreto para cambio de uso de suelo del predio localizado en dirección Eje 10, Pedro Enrique Ureña, sin número, colonia Romero de Terreros; autorización para realizar la actualización del programa parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros, ubicado en la Alcaldía Coyoacán"*, la cual se hizo del conocimiento de esta Procuraduría mediante el oficio MDPPTA/CSP/2835/2020, recibido el 17 de diciembre de 2020 y sobre la cual esta Procuraduría emitió opinión **desfavorable** mediante oficio PAOT-05-300/100-03-2021. Dicha opinión se encuentra disponible en la siguiente liga electrónica:

<https://paot.org.mx/opinionesart42LDUDF/pdf/opinion17-2020.pdf>

4. Es importante enfatizar que la presente iniciativa considera elementos adicionales que pueden generar aún **mayores impactos negativos a los señalados en el proyecto presentado en el 2020**, como se aprecia a continuación:

Si bien la presente iniciativa ciudadana es sustancialmente igual al proyecto propuesto en la iniciativa presentada en el año 2020, por cuanto hace a la justificación técnica y desarrollo del proyecto, es importante señalar que esta nueva iniciativa presenta un anexo técnico que corresponde al proyecto propuesto en 2020 **pretendiendo obtener mayores beneficios constructivos mediante la disminución de la superficie de área libre y la obtención de una mayor superficie de construcción.**

Lo anterior se puede visualizar en la siguiente tabla:

Iniciativa	Numero de Niveles	Superficie de Desplante	Área libre	Superficie de construcción
<i>"Iniciativa con proyecto de Decreto para cambio de uso de suelo del predio localizado en dirección Eje 10, Pedro Enrique Ureña, sin número, colonia Romero de Terreros; autorización para realizar la actualización del programa parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros, ubicado en la Alcaldía Coyoacán"</i> (2020)	6	3,768.46 m ²	2,824.45 m ²	14,936.92 m ²
"Decreto por el cual se modifica El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Romero de Terreros" (2023)	6	4,615.037 m ²	1,977.873 m ²	27,690.22 m ²

De lo anterior se advierte que la presente iniciativa propone disminuir el área libre del proyecto propuesto en 2020 en aproximadamente 846 m² y aumentar la superficie de construcción en aproximadamente 12,753 m², lo cual acrecentaría el impacto negativo en la zona circundante en cuanto al flujo vehicular, en el consumo de agua y en la generación de residuos sólidos, sin que en la presente opinión se pueda cuantificar el incremento dado que, como ya se refirió anteriormente, el anexo técnico de la presente iniciativa no coincide con el proyecto propuesto por lo que se desconoce el destino (uso) que se le daría a la superficie de construcción excedente pretendida.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

En razón de todo lo anterior, toda vez que los argumentos vertidos en la presente iniciativa no desvirtúan el sentido de la opinión emitida por esta Procuraduría mediante oficio PAOT-05-300/100-03-2021 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 determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL JARCA BE OVAL