



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.
PAOT-05-300/100-059-2023

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **CCDMX/III/CDIU/0355/2023**, recibido en esta Procuraduría el veintiséis de abril de 2023, a través del cual, solicita la opinión respecto a la **INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL PARA LA COLONIA CUAUHTÉMOC DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE RÍO POO No. 13, COLONIA CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06500, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO HABITACIONAL, EN 7 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 12 VIVIENDAS EN UNA ZONIFICACIÓN H/7/20/12v EN 1,693.56 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 por objeto:

(...) la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aprobado por la H. 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 Río Poo No. 13, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México para permitir Vivienda Plurifamiliar en una zonificación H/7/20 y 1,693.56 M2 de superficie máxima de construcción.(...)

2. Con la finalidad de determinar la zonificación vigente para el predio materia del presente estudio, se consultó la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y el Programa Parcial De Desarrollo Urbano del Distrito Federal para la Colonia Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HTB/5/15m/20 (Habitacional Tipo B., 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) Vivienda Mínima: 70.00m2**), tal como se muestra a continuación:

Información General

Cuenta Catastral: 011_266_03

Dirección: Calle y Número: RIO POO 13, Colonia: CUAUHEMOC, Código Postal: 06500, Superficie del Predio: 307 m2

"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.

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.

Predio ubicado en Calle Río Poo No. 13, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500,

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Tipo B. Ver Tabla de Usos	5	15	20	70		1232	0

Normas por Ordenación

Actuación: Las Áreas de Conservación Patrimonial son los polígonos 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 trama y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arquitectónicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Sitios Patrimoniales: Características Patrimoniales: Niveles de protección: Zona Histórica

3. Al respecto, del análisis del proyecto constructivo conforme con la zonificación aplicable **HTB/5/15m/20/70** y del objetivo de la iniciativa en comento, de incrementar el número de niveles en el predio materia de análisis relacionada con el aumento de oferta de la vivienda, fortalecer la inversión privada, generar empleos y permitir una mayor recaudación de impuestos, se desprende lo siguiente:

- De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio le aplica la zonificación directa HTB/5/15m/20/70 (Habitacional tipo B, 5 niveles máximos de construcción, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre, 70 m² de superficie mínima por vivienda).

- De conformidad con las documentales anexas a la iniciativa objeto de estudio, se desprende que el predio cuenta con una superficie de 307.93 m².
- Conforme a la zonificación aplicable (HTB/5/15m/20/70) y la superficie del predio de 307.93 m², se desprende que en el predio se permitiría la construcción de 17.596 viviendas en 1,231.72 m² de superficie de construcción máxima cuantificable permitida, 61.592 m² de área libre y un desplante del proyecto en 246.344 m².
- En este tenor, la iniciativa promueve el incremento de 2 niveles en 1,693.53 m² de superficie máxima de construcción, 61.592 m² (20% de la superficie total del predio) de área libre y un desplante de 246.344 m² (80% de la superficie total del predio).

Así entonces, se desprende que:

- El número de niveles aumenta en dos a los asignados por la zonificación directa aplicable por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.
 - **El número de viviendas planteadas en la iniciativa es de 12 viviendas, por lo que disminuye en 6 en relación con las permitidas en la zonificación aplicable (17.596, esto es 18 viviendas), lo anterior conforme a la Norma de Ordenación General número 11 que prevé que cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior, por lo que en el predio que nos ocupa, se permite un máximo de 18 viviendas.**
 - La superficie de construcción descrita en la iniciativa de 1,693.53 m², aumenta en 461.80 m², en relación con los 1,231.72 m² de superficie de construcción máxima cuantificable permitida en la zonificación aplicable.
 - El área libre permitida en la zonificación aplicable de 61.592 m² (20%), coincide con la descrita en la iniciativa 61.592 m² (20%).
 - El área de desplante permitida en la zonificación aplicable de 246.344 m² (80%), coincide con la descrita en la iniciativa 246.344 m² (80%).
4. Es de resaltar que el proyecto constructivo de 12 viviendas previsto en la iniciativa ciudadana, no incrementa el número de viviendas permitidas en relación con la zonificación aplicable (18 viviendas máximas), y como consecuencia **no se desprende que puedan generarse impactos adicionales**, por el contrario, los reduce a largo plazo por parte del Programa de Desarrollo Urbano aplicable, en razón de la zonificación directa aplicable al predio.

En el caso particular, de los anexos proporcionados en la iniciativa, esta Procuraduría realizó la visualización del estado actual del entorno urbano localizado en el perímetro en el que se sitúa el inmueble motivo de estudio, de lo que se desprende que en el área existe una discordancia en la composición arquitectónica de los inmuebles identificados, toda vez que en la mayoría de los casos los inmuebles persistentes han sufrido alteraciones en sus características naturales y composición arquitectónica.

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 suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL



MAEL/JARC/BE/JAOC