



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-086-2023

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 CDDMX/IIIL/CDIU/0552/2023, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón", publicado el 10 de agosto de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal; respecto del predio ubicado en la Calle Herradero número 23, colonia Garcimarrero, Alcaldía Álvaro Obregón, de la Ciudad de México.

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

[...] la zonificación para el uso de suelo "Habitacional", Habitacional en un predio con una superficie de 3,666.00 m², para la construcción de 10 edificios de 5, y 7 niveles. Del nivel -11 al -10 se cuenta con 3 Viviendas por nivel, del Nivel -9 al -8 con 8 viviendas por nivel, del Nivel -7 al -5 con 16 Viviendas por nivel, del Nivel -4 al -3 con 10 Viviendas por nivel, del Nivel -2 al -1 con 4 Viviendas por nivel, Planta Baja con 8 Viviendas, del 1er al 4to Nivel con 12 Viviendas por nivel, con un total de 154 Viviendas Nuevas y 67 Cajones de Estacionamiento. Con una superficie de desplante de 1,811.57 m² y con una superficie de área libre de 1,854.42.m² (50.58%). La superficie total construida sobre nivel de banquetta será de 3,887.05 m² y un semisótano (b.n.m.b.) con una superficie de 8,508.88 m²"; para una superficie total de construcción de 12, 395.93 m².¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se obtuvo que al predio mencionado le corresponde un Uso de Suelo de Área Verde:

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	376_790_08		
Dirección			
Calle y Número:	HERRADERO 23		
Colonia:	GARCIMARRERO		
Código Postal:	06510		
Superficie del Predio:	3627 m ²	<p>2009 © Ciudad de México, según Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	

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.

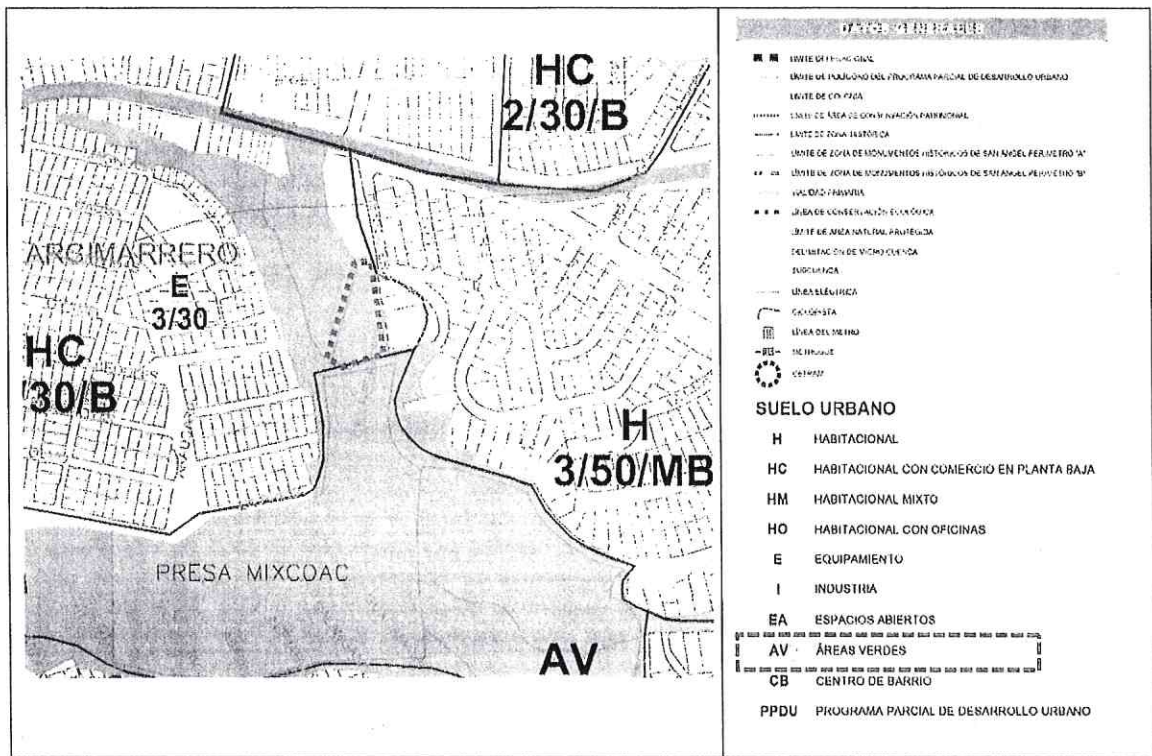
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0

¹ Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón" respecto del predio ubicado en la Calle Herradero número 23, colonia Garcimarrero, Alcaldía Álvaro Obregón, de la Ciudad de México p.3 Medellín 202, piso 3, colonia Roma alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555245 0780 ext 11000



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-086-2023

Por su parte, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón y su Plano de Divulgación específica que el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido en la zonificación AV (Área Verde):



Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón

Tabla 1 Usos en Suelo Urbano

Simbología		Uso Permitido		Uso Prohibido	
[White Box]	Uso Permitido	[White Box]	Uso Permitido	[Grey Box]	Uso Prohibido
[Grey Box]	Uso Prohibido	[White Box]	Uso Permitido	[Grey Box]	Uso Prohibido

Notas:

- 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.
- La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que éstos cuentan con normatividad específica.
- Los Usos del Suelo indicados con el numeral 3 en la Zonificación HM, sólo estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, en todo el tramo que corre por la Delegación Álvaro Obregón.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Uso	Habitación	Vivienda	Habitacional Unifamiliar	Habitacional Plurifamiliar	H	HO	HC	HM	CB	E	I	EA	AV	CB
Habitación														
Vivienda														
Habitacional Unifamiliar														
Habitacional Plurifamiliar														

Tabla de Usos de Suelo



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-086-2023

3. Por otra parte, al tratarse de una iniciativa que pretende el desarrollo de un proyecto habitacional en zonificación AV (Área Verde), se realizó consulta al Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México (SIG-PAOT), en el que se identificó que el predio se encuentra dentro de la poligonal del Área de Valor Ambiental con categoría de barranca denominada “Barranca Mixcoac”, decretada en la publicación de la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 28 de noviembre de 2012, donde únicamente se podrán realizar actividades de investigación, educación ambiental, restauración ecológica, prevención, aprovechamiento sustentable y controlado, conservación, protección, rehabilitación y administración.



Predio Objeto del presente estudio

Al respecto, es importante señalar que el artículo décimo tercero del Decreto por el que se declara la “Barranca Mixcoac”, establece que queda estrictamente prohibido la construcción de cualquier tipo de edificación, construcción u obra dentro de la poligonal, que no esté dirigida a proteger, conservar y/o potenciar los servicios ambientales que el área está proporcionando.

4. De acuerdo con la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, las Áreas de Valor Ambiental se definen como las áreas verdes y los cuerpos de agua dentro del territorio y bajo las competencias de la Ciudad de México, en donde los ambientes originales han sido modificados por las actividades antropogénicas y que requieren ser restauradas o preservadas, en función de que aún mantienen ciertas características biofísicas y escénicas, las cuales les permiten contribuir a mantener la calidad ambiental de la Ciudad.



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-086-2023

Asimismo, el artículo 88 Bis 1 de la ley referida anteriormente, establece que queda prohibido la construcción de edificaciones en áreas de valor ambiental:

Artículo 88 BIS 1.- En los parques y jardines, plazas jardinadas o arboladas, zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública, alamedas y arboledas, jardineras, barrancas, **áreas de valor ambiental** y áreas naturales protegidas, queda prohibido:

- I. La construcción de edificaciones, y de cualesquier obra o actividad que tengan ese fin;
- II. El cambio de uso de suelo;
- [...]

Énfasis añadido

En concordancia con lo anterior, la "Barranca Mixcoac" contribuye en la regulación del ciclo hidrológico y atmosférico, ya que por sus pendientes y gradientes altitudinales permite el desarrollo de vegetación que promueve la captación e infiltración de agua de lluvia, contribuyendo en la regulación de los niveles de agua subterránea, indispensable para abastecer las necesidades de los habitantes de la Ciudad de México, sus árboles previenen la erosión provocada por los deslaves y derrumbes, disminuyen la pérdida de humedad del suelo por evaporación enriquecen el suelo con su hojarasca, minimizan los contaminantes del aire ya que retienen partículas suspendidas, fijan dióxido de carbono, ofrece beneficios psicosociales a los habitantes como la reducción del ruido, además de ser un reservorio para especies de flora y fauna silvestre.

5. Finalmente, es importante referir que el artículo 42 Ter, fracción I, inciso I) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece el desechamiento de plano las iniciativas que propongan urbanizar en áreas verdes:

Artículo 42 Ter. En el procedimiento al que se refiere el artículo 42 de esta Ley, se observarán también las siguientes reglas:

I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el desechamiento de plano de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:

[...]

I) **Que propongan urbanizar** en suelo de conservación, en **áreas verdes**, en espacios abiertos, o en bienes del dominio público de uso común, de la ciudad, y

[...]

Énfasis añadido

En razón de los argumentos antes vertidos es menester comentar que la Iniciativa Ciudadana no coincide 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



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-086-2023

Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/OAVL

