GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PAOT

Oficina de la Procuradora

Ciudad de México, a 05 de junio de 2019.
PAOT-05-300/100- 074 -2019

DIP. JOSÉ DE JESUS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero a su oficio MDSPOPA/CSP/4176/2019 de fecha 13 de mayo de 2019, recibido en esta Procuraduría el día 16 de mayo de 2019, por medio del cual, en atención al oficio **CCDMX/CDIUyV/0411/2019**, signado por el Dip. Fernando José Aboitiz Saro, solicita opinión sobre la iniciativa ciudadana denominada "*Decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, publicado el 10 de abril y 31 de julio de 1997, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, respecto del predio ubicado en* ***carretera San Mateo-Santa Rosa No. 1100, Pueblo San Mateo Tlaltenanco, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos****, C.P. 05600.*"

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

1. **Del Proyecto**

La iniciativa tiene como finalidad la modificación de la zonificación aplicable al predio ubicado en **Carretera San Mateo – Santa Rosa No. 1100, Pueblo San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05600, con cuenta predial 056 252 11 000 4, a efecto de incrementar el número de niveles y la densidad de vivienda en la zonificación HA (Habitacional Agrícola), al uso Habitacional Agrícola en 3 y 4 niveles, para permitir en una superficie de terreno de 12,500 m2, el uso de suelo para 40 viviendas y una Zona Comercial** constante de 6 locales, en una superficie de desplante de 2,687.832 m2 (21.503%) con una superficie total de construcción de 5,396.08 m2 proporcionando 9,812.168 m2 (78.497%) de área libre y 88 cajones de estacionamiento. Para mayor referencia se describe la propuesta conforme a la siguiente tabla:

Zonificación de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado rural de San Mateo Tlaltennango	Zonificación pretendida
HA Habitacional Agrícola, 1 vivienda por cada 2,000 m² del terreno, debiendo tener el 95% área libre y superficie máxima de construcción de 200 m², la altura será de 6.50 m (2 niveles) desde el primer desplante, hasta la cumbrera o losa.	**HA (Habitacional Agrícola en 3** y **4 niveles** para permitir en una superficie de terreno de 12, 500 m2, el uso de suelo para 40 viviendas y una **Zona Comercial constante de 6 locales**, en una superficie de desplante de 2, 687.832 m2 (21.503%) con una superficie total de construcción de 5,396.08 m2 proporcionando 9,812.168 m2 (78.497%) de área libre y 88 cajones de estacionamiento.

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
06 JUN. 2019
14:48

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD **INNOVADORA** Y DE **DERECHOS**

Específicamente, el proyecto consiste en la construcción de 40 viviendas, distribuidas de la siguiente manera:

28 viviendas de 3 niveles, sobre lotes de 200.00 m2 aproximadamente, donde el total de los m2 de construcción de cada vivienda es de aproximadamente 170 m2.

12 viviendas, (casas dúplex) de 4 niveles, una sola vivienda en el nivel 1 (Planta baja) y 2 viviendas en los niveles superiores y área abierta en el tercer piso (4 nivel); construidas en 4 módulos de 3 viviendas c/u, y cada módulo se construirá por pares, cada par se desplantará sobre un lote de aproximadamente 700.00 m2.

Zonas comunes: que constan de una vialidad central, zona verde común, gimnasio, caseta de vigilancia y zona para basura.

Zona Comercial: se pretenden construir **6 locales comerciales**, ubicados en una superficie de terreno de 701.203m2, teniendo una superficie total de construcción de 499.992 m2, destinados a los siguientes usos: *Tienda de autoservicio; servicios de abasto y/o distribución de mercancía; venta y/o servicios relacionados a ropa; venta de insumos relacionados a la construcción; venta, instalación o reparación de partes automotrices; restaurante; venta y/o reparación de piezas electrónicas y computo; servicios de logística; centro de reuniones; farmacia; gimnasio; guardería; veterinaria y/o venta de animales.*

Cajones de estacionamiento: 88 para uso del conjunto y 10 espacios de estacionamiento para bicicletas.

2. Ubicación

Como parte del análisis realizado por esta Entidad, se consultó el Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación (hoy alcaldía) Cuajimalpa de Morelos, y se confrontó con los anexos de la Iniciativa Ciudadana, así como con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), obteniendo las siguientes imágenes:

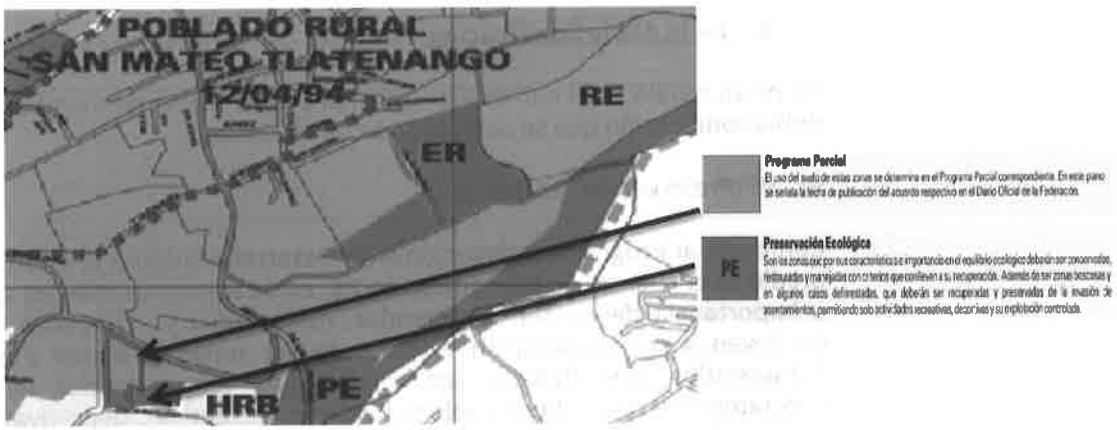
Información General

Cuenta Catastral	056_252_11
Dirección	
Calle y Números	PROL. ALLENDE 306
Colonia	SAN MATEO TLALTENANGO
Código Postal	05600
Superficie del Predio	0 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.

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

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000



De manera adicional, se observó que actualmente este predio cuenta con el **Certificado de Zonificación de Uso de Suelo**, con número de **Folio N.64894-151RESE18**, de fecha **31 de octubre de 2018**, del cual se desprende que parte del predio se encuentra en la poligonal de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, por lo que le corresponde una zonificación **HA** (Habitacional Agrícola, 1 viv. Por cada 2,000 m2 de terreno, debiendo tener **95% de área libre** de construcción, **altura máxima 6.50 m o 2 niveles** a partir del primer desplante).

De lo anterior, se desprenden los siguientes resultados:

I. **El Sistema de Información Geográfica:** arroja que le corresponde la dirección Prolongación Allende, número 386, Colonia San Mateo Tlaltenango, sin embargo la ubicación física y la cuenta catastral coinciden con el predio objeto de análisis.

II. **Doble zonificación:** la ubicación del predio abarca dos Programas distintos; el Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos, que le otorga una Zonificación **PE (Preservación Ecológica)** y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, que le otorga una zonificación **HA (Habitacional Agrícola**, 1 vivienda por cada por cada 2,000 m2 de terreno, debiendo tener 95% de área libre de construcción, altura máxima 6.50 m o 2 niveles a partir del primer desplante).

Es por esto que se debe aclarar que la zonificación vigente al predio objeto de la iniciativa (HA/2/98/200), es otorgada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 29 de mayo de 1995, y no por el Programa Delegacional, tal y como lo dispone el Proyecto de Iniciativa.

Por lo anterior, para llevar a cabo una modificación a la zonificación aplicable al predio ubicado en Carretera San Mateo – Santa Rosa No. 1100, Pueblo San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se deberá plantear la modificación al Programa Parcial aplicable y no al Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos.

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

3. **De la doble Zonificación**

Como se señaló en el numeral anterior, al predio objeto de modificación le aplica una doble zonificación que se detallarán a continuación:

a) PE (Preservación Ecológica)

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano referido, una fracción del predio se encuentra en la zonificación **PE**; estas son zonas que por sus características e importancia deben ser conservadas, restauradas y manejadas con criterios que conlleven a su recuperación. Además de ser zonas boscosas y en algunos casos deforestados, que deberán ser recuperadas y preservadas de la invasión de asentamientos, permitiendo solo actividades recreativas, deportivas y su explotación controlada.

En suma, dicho instrumento establece que estas zonas se impulsarán actividades congruentes con la deforestación, el saneamiento y la explotación sanitaria del bosque.

Finalmente, dispone que en estas áreas solo se permitirá la construcción cuando se trate de instalaciones vinculadas a actividades relacionadas y afines a los usos permitidos, que **en ningún caso significarán obras de urbanización.**

b) HA/2/95/ (2000)

Conforme al Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio N.64894-151RESE18, de fecha 31 de octubre de 2018, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, podemos constatar que la zonificación aplicable es HA/2/95/ *(2000)*, por lo que para determinar los usos de suelo permitidos, a continuación se reproduce lo dispuesto por dicho Programa Parcial:

*"**USOS DE SUELO***

En esta zona, se podrá construir una vivienda cada 2000m² de terreno, debiendo tener el 95% área libre (sic) y superficie máxima de construcción de 200 m², la altura será de 6.50 m (2 niveles) dese el primer desplante hasta la cumbrera o losa.

LOS USOS PROHIBIDOS EN ESTAS ZONAS SERÁN:

*-**TALLERES DE REPARACIONES DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA***
-GASERAS
-CEMENTERIOS
*-**EXPLOTACIÓN DE BANCOS DE MATERIALES Y/O VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y/O MADERA***
-CANTINAS, PULQUERIAS, CERVECERIAS Y CENTROS NOCTURNOS
-DESHUESADEROS
-JUEGOS DE VIDEO Y BILLARES
*-**BASUREROS**, RELLENOS, SANITARIOS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE DESECHO SOLIDO"*
(Énfasis añadido)

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Mateo Tlaltenango, establece que ***"Quedan prohibidos los conjuntos habitacionales y condominios verticales en todo el poblado rural."***

4. **Estado actual del predio**

Actualmente el predio cuenta con un par de construcciones de tipo permanente, con un nivel de altura ubicadas en su acceso, ocupando una superficie de aproximadamente 400 m2, la superficie restante se encuentra libre de construcciones, en su mayor parte es un área libre cubierta con césped natural, hacia el costado sur del predio y sobre el perímetro del mismo, se desplanta una gran cantidad de individuos arbóreos en aparente buen estado fitosanitario.

Cabe mencionar que personal de esta Procuraduría realizó el 28 de mayo del año en curso, un recorrido por la zona, en el cual no se observaron unidades habitacionales, condominios, ni construcciones con características similares a las propuestas en el proyecto de la iniciativa ciudadana, siendo en la mayoría de los casos, viviendas unifamiliares las construcciones que conforman las áreas aledañas al predio.

5. **Conclusiones**

Esta Entidad llevó a cabo un análisis exhaustivo de la presente iniciativa, determinando lo siguiente:

1.- Al predio objeto de modificación, le corresponde una doble zonificación toda vez que su ubicación considera dos programas de Desarrollo Urbano, estos son: Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural San Mateo Tlaltenango. Esta situación, no fue tomada en cuenta por la Iniciativa referida, ya que solamente refieren la aplicación del Programa Delegacional.

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

2.- La iniciativa refiere que al predio ubicado en carretera San Mateo-Santa Rosa No. 1100, Pueblo San Mateo Tlaltenanco, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, le corresponde una zonificación de HA/2/95 (Habitacional Agrícola 2 niveles máximos de construcción, 95% de área libre, una vivienda cada 2,000 m2 de la superficie total del terreno). Ante este argumento podemos observar que el promovente de la Iniciativa Ciudadana tiene una concepción errónea de la normatividad aplicable, por las siguientes consideraciones:

A. La aplicación de la zonificación HA/2/95 para el predio en comento, es aplicable por encontrarse dentro de la poligonal que delimita el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural San Mateo Tlaltenango y no por el Programa Delegacional como es plasmado en la Iniciativa;

B. Si bien es cierto al predio también le es aplicable el Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos, también lo es que la zonificación que le otorga al predio en comento es PE (preservación ecológica) y no HA/2/95.

3.- La iniciativa propone ampliar los niveles de construcción de 2 a 3 y 4 niveles, para llevar a cabo la construcción de 40 viviendas y 6 locales comerciales que consistirán, entre otros, *en la venta de insumos relacionados a la construcción; venta, instalación o reparación de partes automotrices* **sin modificar la literal HA** (Habitacional Agrícola).

Lo anterior se considera inviable, toda vez que el Programa Parcial, prohíbe los locales comerciales con estas características en la zonificación HA, por lo que para desarrollar un proyecto de tal magnitud, no basta con la modificación al incremento de niveles máximos de construcción, sino también se deberá modificar la literal HA, a manera de aplicar una zonificación que permita el uso de suelo para locales comerciales.

4.- El proyecto pretende incrementar la densidad de 7 viviendas permitidas por la zonificación aplicable a 40 viviendas; no obstante, las construcciones existentes en la zona se conforman en mayor medida por viviendas unifamiliares, por lo que al no existir en la zona construcciones con características y densidades similares al proyecto propuesto en la iniciativa ciudadana, el proyecto afectaría de forma negativa la dotación de servicios básicos y el tránsito vehicular de las vialidades aledañas, así como la imagen urbana de la zona.

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas y con fundamento en los artículos 4 fracción V y 42, fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que faculta a esta Entidad para emitir una opinión respecto de iniciativas ciudadanas que versen sobre, reformas, adiciones o derogación de Programas de Desarrollo Urbano; en ejercicio de su facultad de garantizar el derecho de toda persona a gozar de un medio ambiente sano y a un territorio ordenado, esta Procuraduría determina que la Iniciativa "*Decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, publicado el 10 de abril y 31 de julio de 1997, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, respecto del predio ubicado en carretera San Mateo-Santa Rosa No. 1100, Pueblo San Mateo Tlaltenanco, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05600.*" **SE CONSIDERA DESFAVORABLE.**

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

JARC/MBE/DAVR

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000