



I LEGISLATURA

**Dip. Jesús Martín del Campo Castañeda**  
**Presidente de la mesa directiva**

Ciudad de México a 21 de agosto de 2019  
JMC/1er. CONGRESO/450/2019

**MTRA. ESTELA CARINA PICENO NAVARRO**  
**COORDINADORA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS**  
**PRESENTE**

Por medio del presente, le envío oficio original para su atención, seguimiento y trámite correspondiente.

1.- S-34/SEDUVI/778/2019 de parte de la Mtra. Ileana Villalobos Estrada, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, envía opinión respecto a una Iniciativa Ciudadana.

Sin otro particular que tratar, le envío un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

**DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**



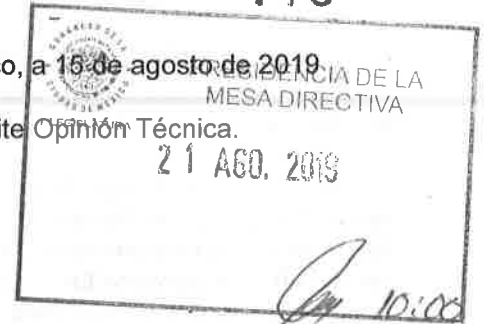




S-34/SEDUVI/ 778 /2019

Ciudad de México, a 15 de agosto de 2019.

Asunto: Se remite Opinión Técnica.



**DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA  
P R E S E N T E**

Me refiero a su oficio número **MDSPOPA/CSP/4169/2019** de fecha 13 de mayo de 2019, por medio del cual remite copia del oficio número **CCDMX/CDIUyV/0404/2019** de fecha 02 de mayo de 2019, por el que el Dip. Fernando José Aboitiz Saro, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, solicita se emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana: **"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 TLALTENANGO, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, C.P. 05600, CON CUENTA PREDIAL: 056 252 11 000 4."**

Al respecto, la solicitud presentada por la Ciudadana **Carmen Lorena Aguayo Ochoa**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en **Carretera San Mateo – Santa Rosa No. 1100, Pueblo San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos**, plantea su modificación del uso del suelo para que se reforme 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, para **"...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 del 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..."**

En este contexto, y al amparo de los Artículo 35 al 42 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su última reforma que fue publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 05 de mayo de 2017, que prevé un procedimiento que en conjunto con lo establecido en el Artículo 122 Constitucional, hacen posible que las autoridades administrativas **atiendan** las solicitudes de modificación presentadas por particulares, y **evalúen** si tales solicitudes formuladas en términos de un Decreto que reforma al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, sea presentado ante el Congreso de la Ciudad de México, para su eventual aprobación.

En razón de lo anterior, y atendiendo la petición, me permito comunicarle que el personal técnico adscrito a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, procedió a revisar y analizar las documentales anexas; así como la congruencia de su integración en el entorno inmediato y la justificación de su inserción en las directrices generales de planeación y desarrollo urbano, dentro del marco normativo vigente.

Para el caso que nos ocupa, el predio en comento de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997, se localiza en **Suelo de Conservación** dentro del polígono de aplicación del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural San Mateo Tlaltenango**, asignándole una



zonificación HA (Habitacional Agrícola, 1 vivienda por cada 2,000 m<sup>2</sup> de terreno, debiendo tener 95% de área libre de construcción, altura máxima 6.50 m. ó 2 niveles a partir del primer desplante, superficie máxima de construcción 200 m<sup>2</sup>), donde se permiten 6 viviendas y se prohíbe el uso comercial.

El Pueblo de San Mateo Tlaltenango es uno de los Pueblos situados en la zona arbolada de la Sierra de las Cruces, junto al Parque Nacional Desierto de los Leones; **la estructura urbana en el poblado, se basa en el funcionamiento de las carreteras que lo comunican con los demás pueblos y colonias, en donde los desarrollos habitacionales se caracterizan por ser de vivienda unifamiliar, con una serie de vialidades de tipo secundario y de largos recorridos debido a la topografía sobre la que se ubican, misma que constituyó una característica para la traza y la tipología constructiva.**

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, señala en el capítulo 3. Estrategia de Desarrollo Urbano lo siguiente:

### **"3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO**

#### **3.1 OBJETIVOS GENERALES**

- *Promover entre los habitantes de la delegación, Programas de Cultura Urbana, encaminados al uso racional de los servicios y el respeto a la normatividad.*

#### **3.2 OBJETIVOS PARTICULARES**

- *Llevar a cabo la identificación de suelo apta para la construcción de vivienda popular y de interés medio, así como de las acciones de mejoramiento que ayuden a reducir los déficits actuales, en especial para la zona central, áreas de Programas Parciales y Poblados Rurales.*
- *Frenar los fenómenos de expulsión de población de escasos recursos, debido a la presión del desarrollo inmobiliario, a través de la adquisición de suelo y de diseño de mecanismos que permitan el acceso de la población de menos ingresos a vivienda, servicios y equipamiento.*
- *Creación de oferta legal de suelo con equipamiento y servicios en zonas adecuadas para el poblamiento, a costos accesibles para la población de menores recursos económicos.*
- *Reforzar las acciones de mejoramiento ambiental que contribuyan a recuperar la imagen de los poblados de Chimalpa, San Lorenzo Acopilco, **San Mateo Tlaltenango**, Contadero, diseñando normas especiales de infraestructura y servicios urbanos, diferenciándolas claramente de las zonas urbanas."*

Las características observadas en la zona de estudio, donde se ubica el predio, se observa que en general, los predios aledaños tienen una densidad mucho menor a la solicitada en el proyecto, por lo que se considera que al aumentar la densidad de población, se contribuye a saturar la vialidad local, ya deficiente en la zona.

En cuanto a la altura y número de viviendas solicitadas, se considera que sobrepasa la redensificación del parque habitacional en la zona, haciendo insuficiente la capacidad de servicios y equipamiento e infraestructura urbana, pueda albergar nuevas construcciones de vivienda, sin generar un incremento



considerable en el flujo vehicular, de servicios de agua y drenaje; afectando la capacidad de servicio en los medios de transporte y comunicación y del suministro de agua.

Considerando lo anterior, y revisada la documentación que se anexó al oficio de petición y al contexto urbano de la zona, se concluye que la el Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, no cuenta con la infraestructura y los servicios para albergar la densidad y el número de viviendas que se solicitan, ya que la principal característica de los Poblados Rurales es que es eminentemente habitacional unifamiliar, y que el uso habitacional plurifamiliar para 40 viviendas y zona comercial con 6 locales comerciales pretendido, son usos del suelo que romperían la armonía de los usos existentes en la zona, generando impactos negativos a las vialidades, ya que las avenidas y calles aledañas tienen problemas de accesibilidad a la zona.

Dado con el uso habitacional agrícola que le otorga al predio el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural San Mateo Tlaltenango del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, basado en el principio de un nuevo orden urbano, bajo el marco de un desarrollo sustentable, particularmente en suelo de conservación, donde se pretende reforzar las acciones de mejoramiento ambiental que contribuyan a recuperar la imagen de los poblados rurales y dar el impulso al uso del suelo de manera óptima y congruente, tomando en cuenta las características actuales de la zona, se considera que el proyecto de **Iniciativa Ciudadana** presentado, **no cumple** con la normatividad para ser integrado en la zona, motivo por el cual esta Secretaria emite **opinión en sentido desfavorable** para el caso de interés.

El presente se fundamenta en los Artículos 8 Constitucional; 30, 31, 32, 33, 37 y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 153 fracciones XXII y XXXIV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42 Bis, 42 Ter y 42 Cuater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

**MTRA. ILEANA VILLALOBOS ESTRADA**  
**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

C.c.c.e.p.) Dr. Eduardo Juárez Aguirre.- Coordinador General de Desarrollo Urbano.  
D.A.H. Rafael Gregorio Gómez Cruz.- Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.  
D.A.H. Margarita Reyes Chávez.- Subdirectora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.  
C. Mario Alberto Rodríguez Jerónimo.- J.U.D. de Transferencia de Potencialidades.  
Para descargo de la O.T. CGDU 1850/2019, Oficio 4169/2019  
IVE/EJA/RGGC/MRCh

