



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE
CIUDAD DE MÉXICO
**PRESIDENCIA DE LA
MESA DIRECTIVA**
17 FEB 2022
Recibió: Pamela
Hora: 1:59 pm



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Ciudad de México,

15 FEB 2022

SEDEMA/DGEIRA/

000495 /2022

DIP. HECTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, II LEGISLATURA
PRESENTE

En atención a su oficio MDPPOPA/CSP/1939/2021 de fecha catorce de diciembre de dos mil veintiuno, ingresado ante la oficialía de partes de esta Secretaría del Medio Ambiente (**SEDEMA**), el día cuatro de enero de dos mil veintidós; mediante el cual, solicita opinión respecto a la **Iniciativa** denominada **"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS ALTAS, REAL DE LOMAS, LOMAS REFORMA Y PLAN DE BARRANCAS EN LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, EL DÍA 11 DE NOVIEMBRE DE 1992 Y RATIFICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN ROSALEDA NO. 93, COLONIA LOMAS ALTAS, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO" (PPDU)**, en cuanto hace al cambio de uso de suelo del predio ubicado en el **Domicilio** de mérito.

De acuerdo con el **PPDU** mismo que queda contenido como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (**PDDU**), así como con la información contenida en los documentos anexos a la citada **Iniciativa**, el predio ubicado en el **Domicilio** cuenta con una superficie de 1,950.00 m² (mil novecientos cincuenta metros cuadrados) de terreno y actualmente le aplican dos zonificaciones: 1. Área verde (**AV**) y 2. Habitacional Unifamiliar con altura máxima de construcción de 9.00 m o 3 niveles, 70% de área libre y **densidad de 1 vivienda por cada 1,000.00 m² de la superficie total del terreno**. Por lo que, para definir la superficie de terreno a la que aplica cada una de las zonificaciones es necesario solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano.

La propuesta de modificación a las disposiciones normativas aplicables en materia de uso de suelo, busca modificar el **PPDU** para **incrementar la densidad de construcción a 1 vivienda por cada 234 m² de terreno**, la superficie de desplante al 60% y disminuir el área libre al 40%. Lo anterior, para desarrollar un **Proyecto** habitacional conformado por 25 (veinticinco) viviendas, distribuidas en 3 (tres) sobre nivel de banqueteta y 2 (dos) bajo nivel de banqueteta.

Es preciso señalar que, entre los documentos anexos a la **Iniciativa** no se encontraron planos topográficos o arquitectónicos del Proyecto, así como tampoco información correspondiente a la delimitación de zonificaciones de uso del suelo.

De este modo, de acuerdo con la información disponible para su revisión, de la superficie total del predio¹, una fracción de 904.74 m² (novecientos cuatro punto setenta y cuatro metros cuadrados) se localiza dentro del Área de Valor Ambiental (**AVA**) Bosque de Chapultepec Tercera Sección Sur, decretada el dos de diciembre de dos mil tres

¹ Predio del **Domicilio** a partir de cartografía catastral publicada en el Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México.



3305 019 31
322030 *

Ciudad de México, 15 FEB 2022
SEDEMA/DGEIRA/ 000495 /2022

en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Asimismo, el **Domicilio** se ubica cercano al cauce y delimitación de zona federal del escurrimiento de agua conocido como Barranca Dolores, tal y como se observa en la **Imagen 1**.

A partir de lo anterior, es posible identificar la siguiente tabla de superficies (**Tabla 1**):

	Zonificación actual	Cambio propuesto (Iniciativa)
Superficie del predio (m ²)	1,950.00	1,950.00
Superficie dentro de AVA (m ²)	904.74	904.74
Superficie fuera de AVA (m ²)	1,045.26	1,045.26
Desplante (m ²)	585.00	1,170.00
Área libre (m ²)	1,365.00	780.00

Tabla 1. Superficies conforme a zonificación actual e Iniciativa

Con base en la **Imagen 1** y **Tabla 1**, se identifica que, la **Iniciativa** contempla una superficie de desplante (1,170.0 m²) superior a la superficie de terreno ubicada fuera del límite del **AVA** (1,045.26 m²). Lo anterior implica que, para la modificación solicitada en la **Iniciativa** y la realización del **Proyecto**, una fracción del **AVA** de al menos 124.74 m² deba considerarse como superficie con potencial de construcción.

SIN TEXTO





15 FEB 2022
200495

Ciudad de México,

15 FEB 2022
- 000495

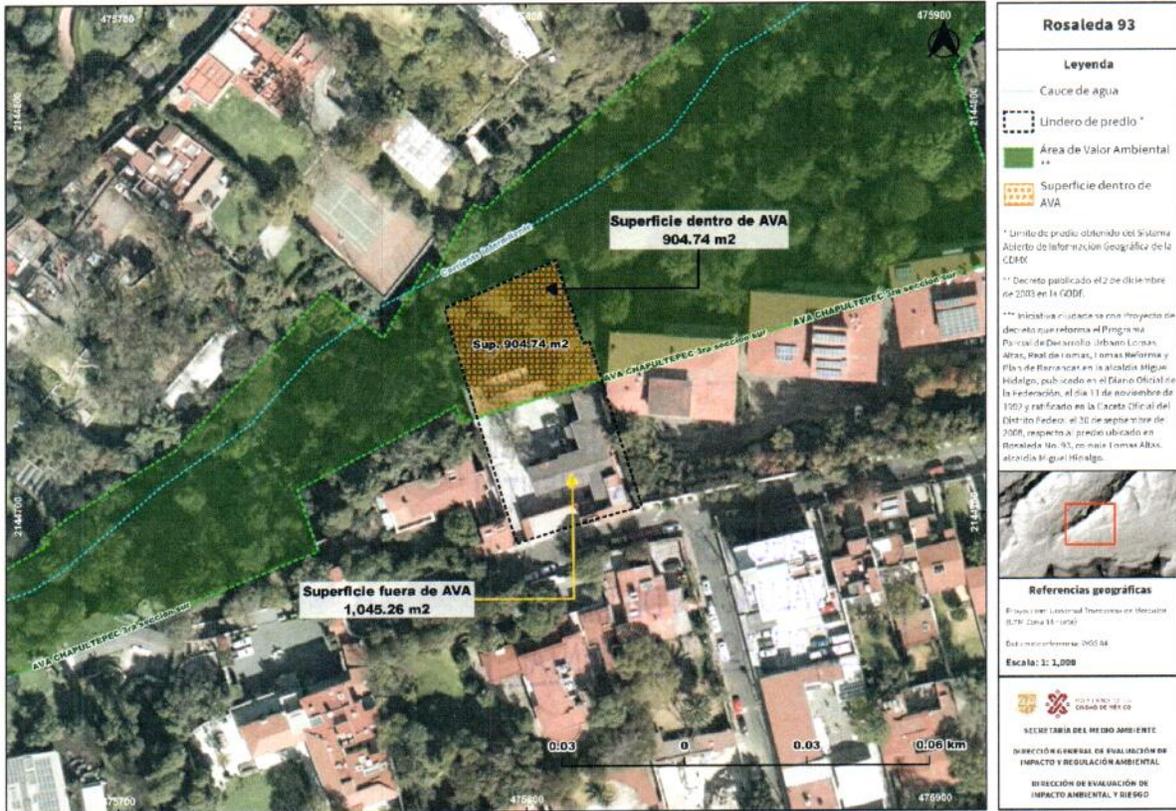


Imagen 1. Predio del Domicilio ubicado dentro del AVA

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 1, 4, 8, 14, 16 y 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 6 fracciones VI y VII, 7, 23 fracciones II, IV y V, 60 fracción III y 77, fracción VI de la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1 y 35 fracciones I, IV y XLVI de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 7 fracción X del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 1 fracciones I y III, 2 fracción V, 3 fracciones I y II, 6 fracción II y 9 fracción III, 90 Bis 6, 93 Bis 1 fracciones I y II de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, primero, segundo, quinto y séptimo del Decreto por el que se declara como Área de Valor Ambiental del Distrito Federal al Bosque de Chapultepec de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y 42 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; todos los anteriores vigentes para la Ciudad de México y una vez analizada la **Iniciativa** y sus colindancias descritas en los párrafos que anteceden, esta **SEDEMA** considera otorgar **Opinión Negativa**, al cambio de zonificación al uso del suelo.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



15 FEB 2022

Ciudad de México,

000495

Asimismo, se hace de su conocimiento que la presente opinión no exige a los titulares de los predios de que tramiten y en su caso, obtengan la autorización en materia de impacto ambiental u otras autorizaciones, certificados, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de obras y/o actividades que se pretendan, cuando así lo consideren las leyes y reglamentos que corresponda aplicar a las autoridades de la Ciudad de México y/o Federales correspondientes.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
La Secretaria del Medio Ambiente

La Directora General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental

Dra. Marina Robles García

Lic. André Lillan Guigue Pérez

C.c.c.e.p. Oficina de la Secretaría de Medio Ambiente. Archivo.



Vo. Bó. Jurídico

Lic. David Sinai Serna Sánchez
Subdirector de Asuntos Jurídicos y Atención a Órganos de Control

Vo. Bó. Técnico-Normativo

Lic. Sergio Cabrera Rodríguez
Director de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo

Revisión Jurídico

Lic. Daniela Moreno Alvarado.
J.U.D. de Apoyo Legal y Atención a Órganos de Control

Revisión Técnica-Normativa

Ing. Tania Nayeli Galindo Aguilar.
Subdirectora de Evaluación y Seguimiento.

Elaboró

Lic. Ángel Javier González Liano
Técnico del Sistema de Información Geográfica y Geomática