



CONFORME AL ART 42 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (HOY CIUDAD DE MÉXICO) PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 398, COLONIA CUAJIMALPA, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO.

Dip. Fausto Manuel Zamorano Esparza

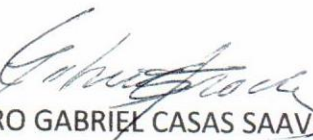
Presidente de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México

PRESENTE

 FOLIO: 00002237
10/2/23
 RECIBÍÓ: 4230 As.
[Signature]

El suscrito TEODORO GABRIEL CASAS SAAVEDRA con la escritura de compraventa 341 que ante la fe del notario Arturo Adolfo Llorente Martínez, notaría 205 de la Ciudad De México, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones a la oficinas ubicada en La Quemada número 3915 interior 202 Colonia Narvarte Alcaldía Benito Juárez; con fundamento en lo previsto por los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, me permito someter a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA LA NORMATIVIDAD PARA EL PROGRAMA PARCIAL VIGENTE OCHO MANZANAS DE LA COLONIA CABECERA CUAJIMALPA, (CON FECHA 06 DE MAYO DE 1992) DELEGACIÓN (HOY ALCALDÍA) CUAJIMALPA DE MORELOS DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS PUBLICADO EL 10 DE ABRIL DE 1997, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 500 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO (EN TERRENOS CON SUPERFICIE DE MÁS DE 500 M2, HASTA 2000 M2, SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN MÁXIMA DE 250 M2 CONSTRUIDOS DEJANDO LIBRE DE CONSTRUCCIÓN UN 65% MÍNIMO COMO ÁREA LIBRE Y UNA ALTURA MÁXIMA DE 6.50 M2) POR LA DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 123.30 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO EN CUATRO NIVELES DE CONSTRUCCIÓN Y ÁREA LIBRE DEL 54.17% DEL PREDIO UBICADO AV. MÉXICO NO. 398, COLONIA CUAJIMALPA, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 1,726.24 M2.


 TEODORO GABRIEL CASAS SAAVEDRA

Se recepción carpeta con archivo digital

ANÁLISIS URBANO PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO DEL INMUEBLE UBICADO EN:

AV. MÉXICO NO. 398, COLONIA CUAJIMALPA, ALCALDÍA
CUAJIMALPA DE MORELOS, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO.

PROPUESTA PARA INICIATIVA
CIUDADANA ANTE EL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

ART. 42 DE LA LEY DE DESARROLLO
URBANO



INICIATIVA CIUDADANA

CONFORME AL ART 42 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (HOY CIUDAD DE MÉXICO) PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 398, COLONIA CUAJIMALPA, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO.

Dip. Fausto Manuel Zamorano Esparza

Presidente de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México

PRESENTE

El suscrito TEODORO GABRIEL CASAS SAAVEDRA con la escritura de compraventa 341 que ante la fe del notario Arturo Adolfo Llorente Martínez, notaría 205 de la Ciudad De México, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones a la oficinas ubicada en La Quemada número 3915 interior 202 Colonia Narvarte Alcaldía Benito Juárez; con fundamento en lo previsto por los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, me permito someter a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA LA NORMATIVIDAD PARA EL PROGRAMA PARCIAL VIGENTE OCHO MANZANAS DE LA COLONIA CABECERA CUAJIMALPA, (CON FECHA 06 DE MAYO DE 1992) DELEGACIÓN (HOY ALCALDÍA) CUAJIMALPA DE MORELOS DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS PUBLICADO EL 10 DE ABRIL DE 1997, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 500 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO (EN TERRENOS CON SUPERFICIE DE MÁS DE 500 M2, HASTA 2000 M2, SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN MÁXIMA DE 250 M2 CONSTRUIDOS DEJANDO LIBRE DE CONSTRUCCIÓN UN 65% MÍNIMO COMO ÁREA LIBRE Y UNA ALTURA MÁXIMA DE 6.50 M2) POR LA DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 123.30 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO EN CUATRO NIVELES DE CONSTRUCCIÓN Y ÁREA LIBRE DEL 54.17% DEL PREDIO UBICADO AV. MÉXICO NO. 398, COLONIA CUAJIMALPA, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO, QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 1,726.24 M2.

TEODORO GABRIEL CASAS SAAVEDRA



INTRODUCCIÓN

La urbanización de la Ciudad de México a lo largo de los años ha sufrido diversos cambios constantes y transformaciones, entre ellos innumerables casos de construcciones irregulares, falta de servicios urbanos, tramites y permisos ilegales con vicios para construcción, incumplimiento normativo, destrucción del patrimonio arquitectónico, entre otros lo cual atenta en contra de los derechos fundamentales de los ciudadanos residentes de esta ciudad.

En este contexto, los actores dedicados a la construcción con el compromiso de dar cabal cumplimiento del marco jurídico trabajan en proyectos que buscan desincentivar los largos desplazamientos, minimizar el uso intensivo del coche sustituyéndolo con el uso de la bicicleta, infraestructuras que minimicen el gasto de agua, luz etc. afines al contexto urbano y a las necesidades de la sociedad.

Por ello, la planificación urbana resulta una herramienta trascendente en la que el Estado se apoya para definir qué tipo de uso del suelo tendrán ciertos sectores de la sociedad, permitiendo normar los lineamientos para el aprovechamiento de cada espacio que integra la capital. Su asignación está definida por características tanto físicas como funcionales que tienen en la estructura urbana, y tiene el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada y de acuerdo con su capacidad física.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en su artículo 28, establece que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales en conjunto son el eje rector de la planeación urbana.

Para llevar a cabo un cambio de uso del suelo se requiere la participación de distintos actores de gobierno los cuales cuentan con competencia para realizarlo, ellos emiten opiniones apegadas a la normatividad aplicable, en este caso la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad constituye el ordenamiento jurídico para regular los usos de suelo, así como para la elaboración de los programas de desarrollo urbano, rige además áreas de actuación y normas de ordenación a través de las cuales se norma el uso de suelo.

Es por lo anterior, que la Ley de Desarrollo Urbano de esta Ciudad en su artículo 42 fracción II nos dice que cuando se presente en este H. Congreso de la Ciudad de México, una iniciativa de decreto sea que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa o en materia de uso de suelo, se debe de seguir un procedimiento el cual consiste en que una vez turnada dicha propuesta a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, la presidencia tendrá el plazo de cinco días hábiles para para remitir

al Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, copia simple de la iniciativa para que este a su vez les proporcione una copia a los siguientes:

- a) Al Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- b) Al Coordinador General de la Autoridad del Espacio Público del Distrito Federal;
- c) Al Secretario del Medio Ambiente;
- d) Al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México;
- e) Al Secretario de Obras y Servicios;
- f) Al Secretario de Movilidad;
- g) Al Secretario de Protección Civil;
- h) Al Jefe Delegacional competente por territorio;
- i) Al Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial;

Cada uno deberá emitir su respectiva opinión, en el ámbito de su competencia y teniendo en cuenta el grado de conocimientos en el tema, atendiendo la experiencia de su encargo, sobre la viabilidad o inviabilidad de la propuesta, quedando prohibidas las abstenciones de opinión y las opiniones condicionadas.

De conformidad con lo anterior se presenta ante este H. Órgano Legislativo la presente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA LA NORMATIVIDAD PARA EL PROGRAMA PARCIAL VIGENTE OCHO MANZANAS DE LA COLONIA CABECERA CUAJIMALPA, (CON FECHA 06 DE MAYO DE 1992) DELEGACIÓN (HOY ALCALDÍA) CUAJIMALPA DE MORELOS DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS PUBLICADO EL 10 DE ABRIL DE 1997, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 500 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO (EN TERRENOS CON SUPERFICIE DE MÁS DE 500 M2, HASTA 2000 M2, SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN MÁXIMA DE 250 M2 CONSTRUIDOS DEJANDO LIBRE DE CONSTRUCCIÓN UN 65% MÍNIMO COMO ÁREA LIBRE Y UNA ALTURA MÁXIMA DE 6.50 M2) POR LA DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 123.30 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO EN CUATRO NIVELES DE CONSTRUCCIÓN Y ÁREA LIBRE DEL 54.17% DEL PREDIO UBICADO AV. MÉXICO NO. 398, COLONIA CUAJIMALPA, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO, QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 1,726.24 M2.



OBJETIVO

La propuesta anteriormente mencionada está sustentada por el presente estudio técnico, el cual está basado en argumentos técnicos y metodológicos con un amplio análisis que avala la obtención de la modificación del uso del suelo dispuesto desde el año 1997 por el Programa Parcial Vigente de Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa en el que se encuentra el predio ubicado en Av. México no. 398, Colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad de México.

El objetivo particular de este estudio es obtener un uso de suelo acorde a la realidad actual del sector de la Alcaldía, permitiendo insertar un proyecto habitacional en el predio de forma más competitiva con las actividades urbanas.

Adicionalmente, se considera que la reactivación económica del proyecto en construcción y operación permitirá generar un proyecto que mejore las condiciones de la zona, que respete los perfiles urbanos y diversifique las actividades.

FUNDAMENTO JURÍDICO

Esta solicitud se basa en lo establecido en los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano y sus adecuaciones publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 05 de mayo del 2017, en donde se faculta a la Asamblea Legislativa y en lo particular a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura y Urbana a ser las receptoras de las solicitudes de modificación a los Programas de Desarrollo Urbano presentadas por los particulares a través de "Iniciativas Ciudadanas".

La propuesta se basa en los preceptos establecidos la Constitución Política para la Ciudad de México 2017, el Programa General de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal hoy Ciudad de México 2013-2018, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos vigente y la Ley de Movilidad de la Ciudad de México.

Conforme al artículo 42 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano, las iniciativas de decreto que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa, serán remitidas por el Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, para recibir opinión en el ámbito de sus competencias y facultades, por 12 dependencias del gobierno de la ciudad, estas personas deberán emitir su opinión sobre la Iniciativa razonándolas con base en los conocimientos y normas de su competencia. El presente documento técnico tiene la finalidad de brindar los argumentos técnicos para las áreas que deberán pronunciarse al respecto.



ANÁLISIS URBANO

La Alcaldía Cuajimalpa de Morelos esta ubicada al oriente de la Ciudad de México, sus límites territoriales han sufrido dos modificaciones en los últimos 13 años, el primero se origina del acuerdo amistoso para la rectificación y ratificación de límites jurisdiccionales entre los gobiernos del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y el Estado de México publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1994 y el segundo es la Modificación de la Línea de Límites Territoriales entre las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, en el tramo comprendido entre la mojonera Km. 18 y la mojonera no.35, suscrito el 18 de junio de 2002.¹

En este sentido, sus colindancias son los municipios de Ocoyoacac al poniente, Huixquilucan al norte y Jalatlaco sur (Municipios que ubicados en el Estado de México), y con las Alcaldías Miguel Hidalgo en la parte norte y al oriente con Álvaro Obregón.

Su superficie es de 8,095.00 hectáreas, esta área representa el 5.1% del territorio de la Ciudad de México, con un total de 80.00% correspondiente al área de conservación (6,473.00 ha) y un 23.2% de área urbana (1,622.00 ha). Esta Alcaldía cuenta con cinco pueblos: San Pedro Cuajimalpa, San Lorenzo Acopilco, San Mateo Tlatenango, San Pablo Chimalpa y Pueblo Santa Rosa Xochiac y 40 colonias.

Tabla 1. Colonias y Pueblos de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

COLONIAS Y PUEBLOS DE LA ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS		
1ro de Mayo	El Tianguillo	Lomas de Vista Hermosa
Abdias García Soto	El Yaqui	Manzanastitla
Adolfo Lopez Mateos	Granjas Navidad	Memetla
Agua Bendita	Granjas Palo Alto	San José de Los Cedros
Amado Nervo	Jesús del Monte	Santa Fe
Amp. El Yaqui	La Manzanita	Tepetongo
Amp. Memetla	La Pila	Xalpa
Bosques de Las Lomas	La Venta	Zentlápatl
Campestre Palo Alto	Las Lajas	
Contadero	Las Maromas	
Cooperativa Palo Alto	Las Tinajas	Pueblo San Lorenzo Acopilco
Cruz Blanca	Locaxco	Pueblo San Mateo Tlatenango
Cuajimalpa	Loma del Padre	Pueblo San Pablo Chimalpa
El Ébano	Lomas de Chamizal	Pueblo San Pedro Cuajimalpa
El Molinito	Lomas de Memetla	Pueblo Santa Rosa Xochiac
El Molino	Lomas de San Pedro	

Fuente: Elaboración propia con datos del portal web <http://eldefe.com/mapa-colonias-delegacion-cuajimalpa/>

En las siguientes imágenes se observa la ubicación del predio de estudio inserto en el radio de análisis de 600 m. el cuál será nuestro parteaguas de análisis a lo largo del documento, en esta se observan hitos representativos como el Parque El Cacalote, sendas como la Carretera Chimapa – La Venta y Av. México.

¹ Portal web de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos <https://cuajimalpa.cdmx.gob.mx/>

Imagen 1. Área de estudio (radio 600 m.).



Fuente: Elaboración propia con datos e imagen satelital de Google Earth.

Imagen 2. Ubicación del predio de estudio.



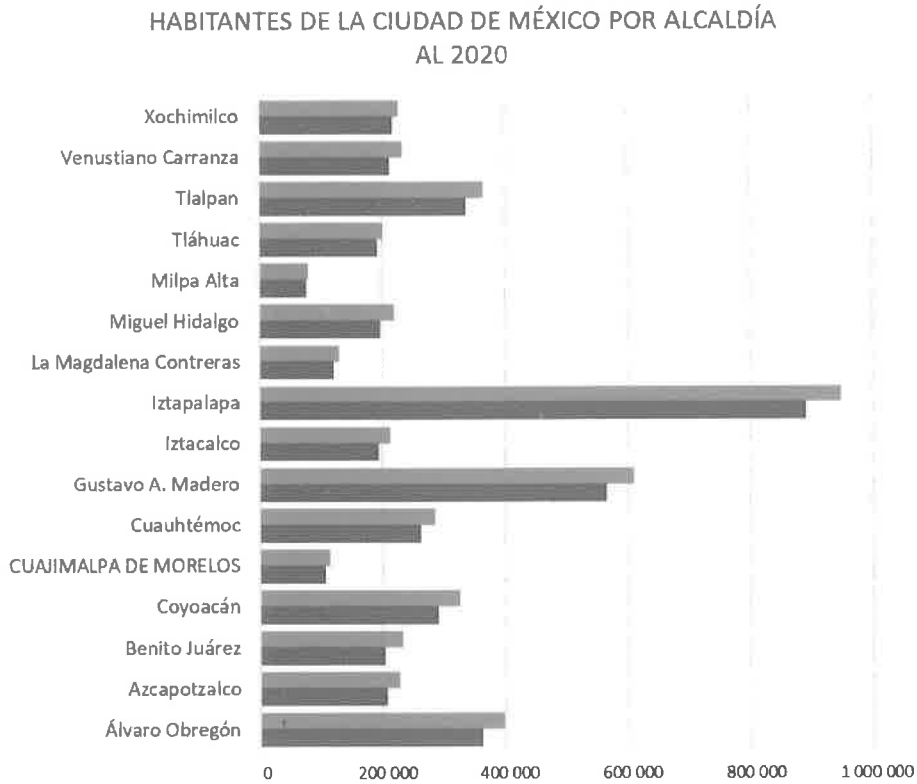
Fuente: Elaboración propia con datos e imagen satelital de Google Earth.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Con base en los datos arrojados por el INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática) en el Censo de Población y Vivienda 2020 de la Ciudad de México, la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos ocupa el quinceavo lugar en cuanto a número de habitantes con respecto al total de alcaldías con un total de 217,686 habitantes de los cuales 103,370 son mujeres y 95,854 son hombres. (Ver gráfica: Habitantes de la Ciudad de México por Alcaldía, Censo 2020).

Gráfica 1. Habitantes de la Ciudad de México por Alcaldía al 2020.



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Imagen 3. Alcaldía Cuajimalpa de Morelos. Habitantes 2020.

TOTAL DE HABITANTES EN LA ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS 2020

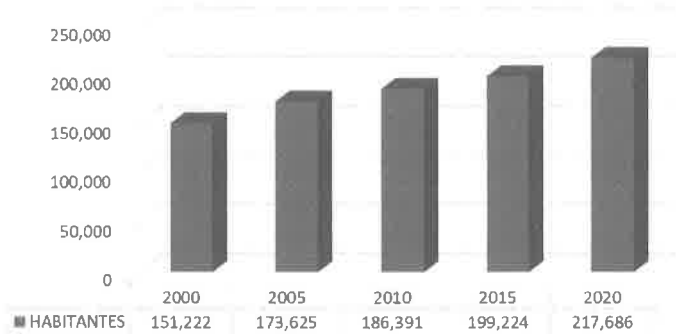


Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Ahora bien, el crecimiento poblacional por lustros de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos del año 2000 al 2020 se mantiene estable, con porcentajes de crecimiento que van del 12.90% al 8.48% y no muestra alguna variación considerable (en 20 años se tuvo un crecimiento de 66,464 habitantes totales).

Gráfica 2. Habitantes de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.

Habitantes de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de población y vivienda (2000, 2005, 2010, 2015 y 2020).

En cuanto al área de influencia de este estudio se tiene un total de 17,056 habitantes de los cuales el 19.62% representan a la población de 0 a 14 años, el 22.39% de 15 a 29 años, el 43.22% corresponde de 30 a 59 años, (este rango es el más representativo), la población de 60 y más es el 11.73% y finalmente el 3.04% es la población con alguna discapacidad (Ver gráfico: Total de Habitantes en el área de estudio. Radio 600 m.).

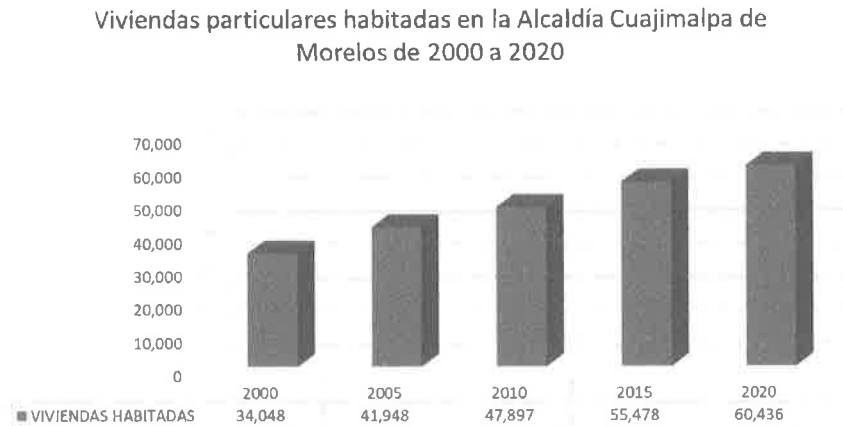
Imagen 4. Habitantes del área de estudio (radio 600 m.).



Fuente: Espacio y datos de México, INEGI. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espaciodydatos/default.aspx>

En lo que respecta a las viviendas habitadas de la demarcación, la tendencia es el crecimiento gradual de dos tipos: natural o por desarrolladores de la construcción de vivienda con el propósito de incentivar la economía en ese sector y que los nuevos residentes puedan aprovechar la infraestructura urbana de la zona. (Ver gráfica: Habitantes de la alcaldía Cuajimalpa de Morelos 2000 a 2020).

Gráfica 3. Viviendas particulares habitadas en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de población y vivienda (2000, 2005, 2010, 2015 y 2020).

En el área de estudio se tienen un total de 5,688 viviendas, de las cuales el 89.19% se encuentran habitadas y el 10.81% deshabitadas. El tipo de vivienda que predomina de esta zona es el plurifamiliar vertical ya sean estos fraccionamientos o residenciales. Es decir, en el área de estudio habitan 3.08 personas por vivienda.

Imagen 5. Viviendas particulares del área de estudio (radio 600 m.).



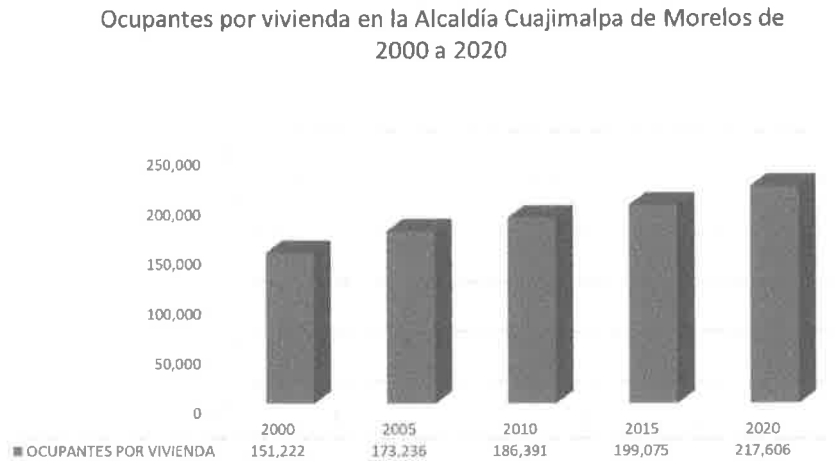
5,688 VIVIENDAS PARTICULARES

Viviendas particulares habitadas 5,073
Viviendas particulares no habitadas 615

Fuente: Espacio y datos de México, INEGI. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espaciodydatos/default.aspx>

Retomando nuevamente los datos arrojados por el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI para el caso de las viviendas de la Alcaldía se tiene un total de 60,436 viviendas habitadas y 217,606 ocupantes por vivienda, es decir 3.6 habitantes por vivienda.

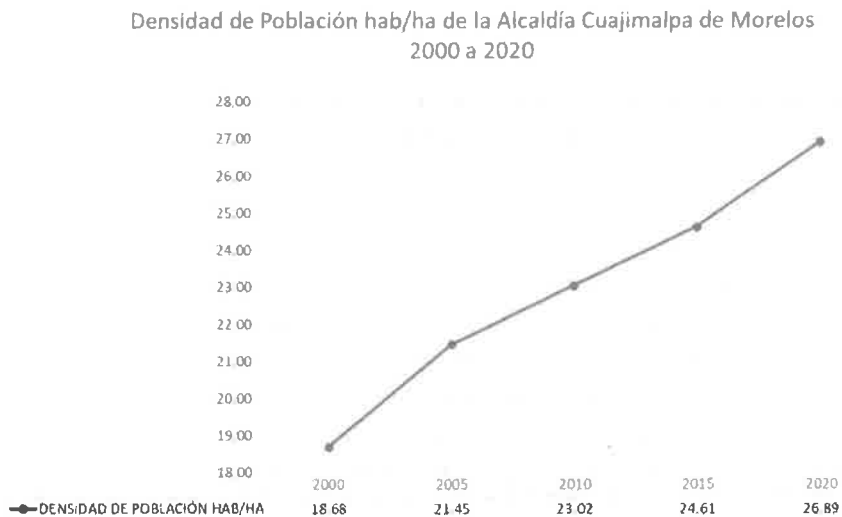
Gráfica 4. Ocupantes por vivienda en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos y conteos de población y vivienda (2000, 2005, 2010, 2015 y 2020).

A continuación, se presenta a nivel Alcaldía la densidad poblacional entre el periodo de 2000 al 2020 con una tendencia de crecimiento que coincide con los datos al alza de población y vivienda anteriormente mencionados.

Gráfica 5. Densidad de población hab/ha. de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.

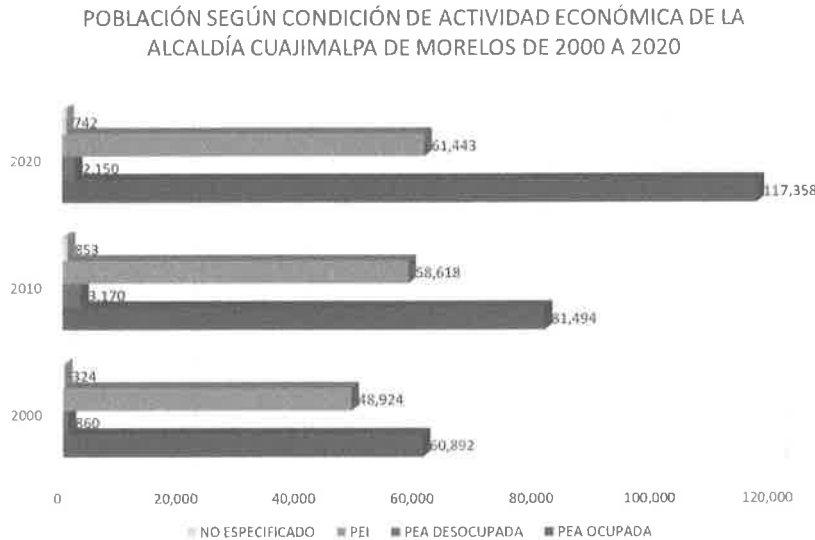


Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos y conteos de población y vivienda (2000, 2005, 2010, 2015 y 2020).

Por otra parte, un dato significativo fue el aumento de la Población Económicamente Activa (PEA) Ocupada ya que para el año 2000 fue de 60,892 personas, para el 2010 se tienen

81,494 personas y finalmente al corte del año 2020 un total de 117,358 personas. Otro indicador que también aumentó, aunque no de forma significativa es la población económicamente inactiva, mientras que la Población Económicamente Activa (PEA) Desocupada muestra una tendencia a la baja.

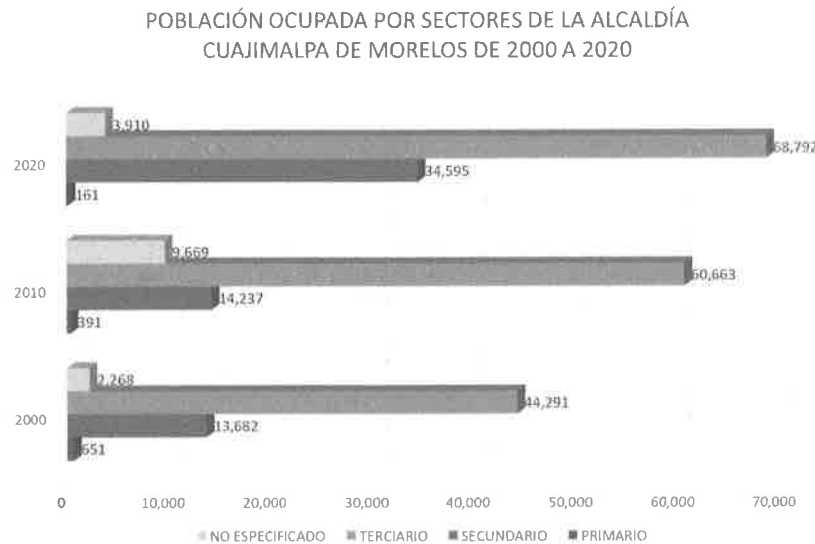
Gráfica 5. Población según condición de actividad económica de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de población y vivienda (2000, 2010 y 2020).

En el caso de las actividades económicas por sector llama la atención el gran aumento (más del 50%) de personas en el sector secundario de 2010 a 2020 ya que pasó de 14,237 a 34,595 individuos. Por su parte, el sector terciario (comercio y servicios) tiende a seguir creciendo y el primario disminuyendo (agricultura-minería).

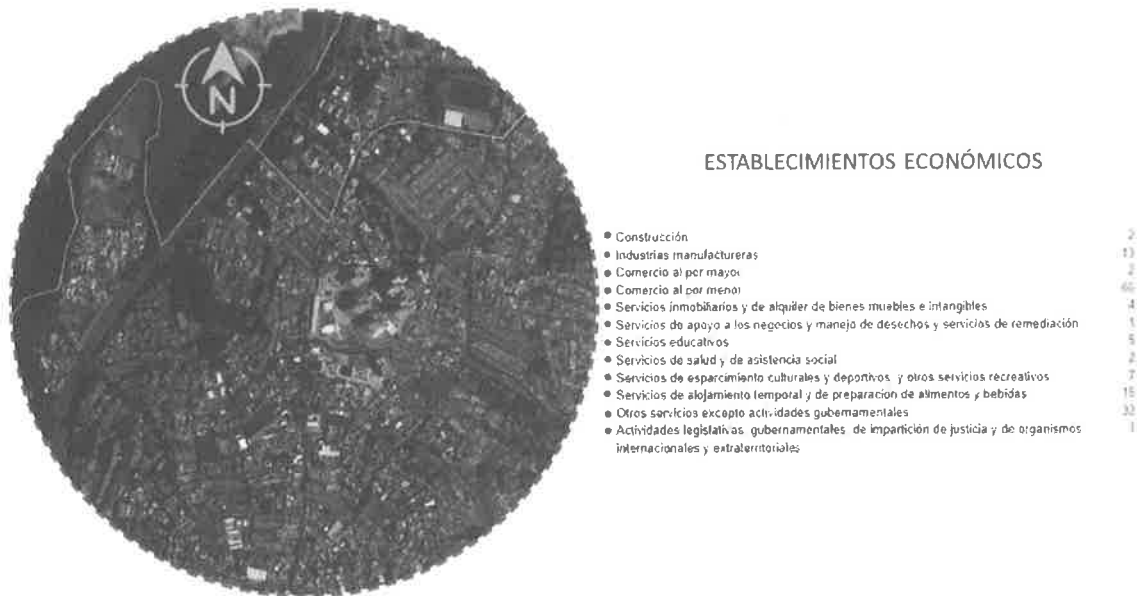
Gráfica 6. Población ocupada por sectores de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de población y vivienda (2000, 2010 y 2020).

A una escala menor como es el caso de nuestra área de estudio se especifican las actividades económicas características de la zona de un total de 75 manzanas analizadas² se localizaron 150 establecimientos económicos siendo los más destacados el comercio al por menor y otros servicios excepto actividades gubernamentales. Los que tienen poca presencia en el área son los servicios de apoyo a los negocios, manejo de desechos y servicios de remediación, así como también las actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales.

Imagen 6. Establecimientos económicos del área de estudio (radio 600 m.).



Fuente: Espacio y datos de México, INEGI. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>

Los niveles de marginación que incluye el Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social 2001-2003 (no actualizado) del Sistema de Información de Desarrollo Social de la Secretaría de Inclusión y Bienestar Social son el resultado del perfil poblacional y socioeconómico. A nivel alcaldía se tomaron en cuenta las 36 Unidades Territoriales³ con las 170 variables disponibles tales como: demografía, salud, ingreso, empleo, educación, estado civil, fecundidad, hogares, ocupantes, vivienda, hacinamiento y disponibilidad de bienes patrimoniales.

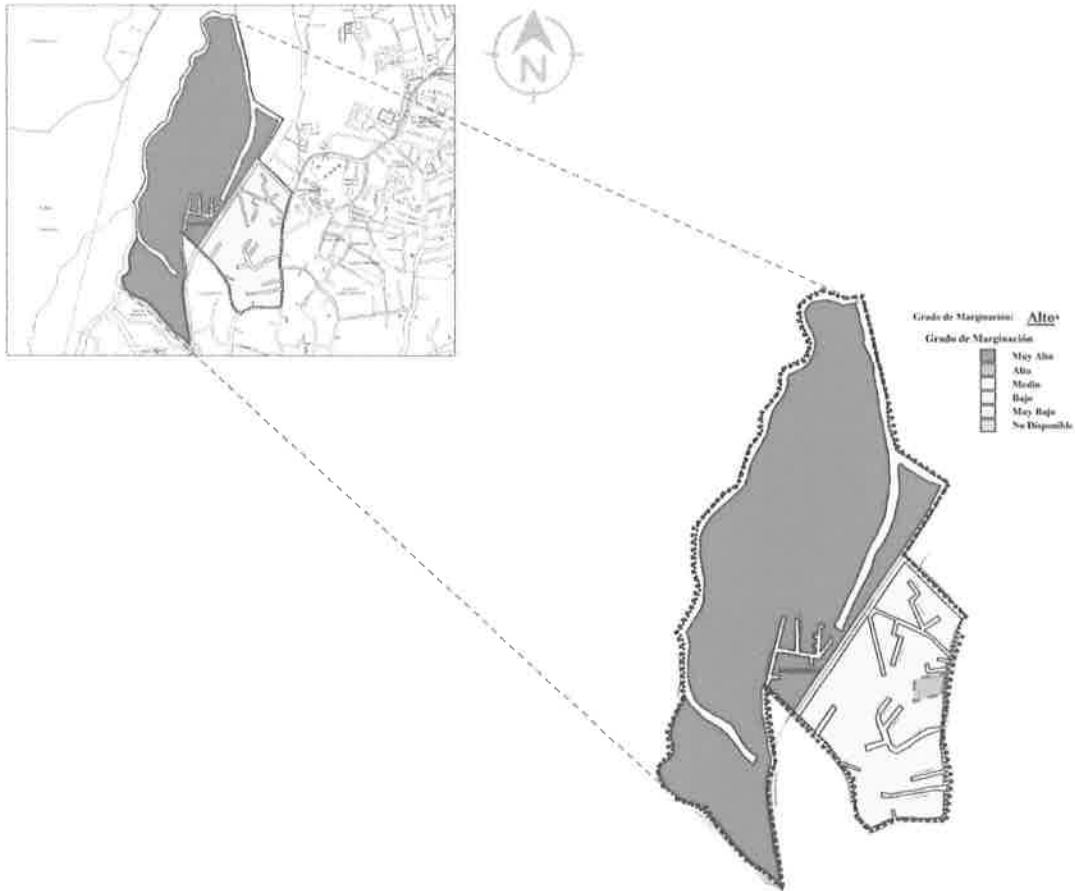
Del total de UT's; 2 habitadas representan el 5.56% de la población con grado de marginación muy bajo; 4 habitadas con el 11.11% de la población aparecen con un grado bajo, 10 habitadas están representadas por el 27.78% como medio, 11 habitadas por el 30.56% aparecen como alta y 9 habitadas por el 25.00% de la población muestran una marginación muy alta.

² El criterio que utiliza esta plataforma para contabilizar las manzanas es integral, es decir, no corta o divide las manzanas en los polígonos o radios de influencia que uno define.

³ Las unidades territoriales son divisiones en el territorio que juntamente con otras unidades de formas y funciones diferentes, estructuran el modelo de organización social del espacio. Estas no siempre coincidirán con los límites de las colonias de la Alcaldía.

En el caso de la colonia Cuajimalpa y la manzana donde se ubica el predio, con base en las variables mencionadas, se tiene un resultado global "Muy alto" y "Medio", en este ultimo grado se ubica el predio.

Imagen 7. Grado de marginación en el predio de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema de Información del Desarrollo Social.
<http://www.sideso.cdmx.gob.mx/index.php?id=59>

CONTEXTO URBANO

El predio donde se solicita la adecuación al uso del suelo está ubicado en Av. México no. 398, Colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa De Morelos, en esta Ciudad de México, tiene una superficie de 1,726.24 m², cuenta con una pequeña construcción que funciona como caseta de vigilancia, lo demás es área libre bardeada perimetralmente. Además de Av. México (al oriente) a este predio lo circunda la cerrada once México al norte y poniente en donde se ubican viviendas unifamiliares, al sur colinda con una construcción privada (vivienda unifamiliar). Al frente se ubican locales comerciales del "Residencial Entorno".

Av. México es una vialidad de carácter secundario que se convierte al norte en Prolongación Av. México y esta comunica con Av. Jesús del Monte y calle San José de los Cedros, al sur, Av. México termina al cruce con calle Lerdo. Otras vías importantes alrededor del predio son la Autopista Chamapa - La Venta y la Carretera México Toluca.

Imagen 8. Predio de estudio vista al oriente.



Fuente: Acervo propio.

Imagen 9. Predio de estudio vista al poniente.



Fuente: Acervo propio.

Imagen 10. Predio de estudio vista al norponiente.



Fuente: Acervo propio.

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of several loops and a long tail.

Imagen 11. Ubicación del predio de estudio y vistas del entorno inmediato.



Av. México no. 398, Colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.



1. Vista al sur de cerrada once México.



2. Vista al surponiente de la esquina de Av. México y cerrada once México.



3. Frente del "Residencial Entorno".



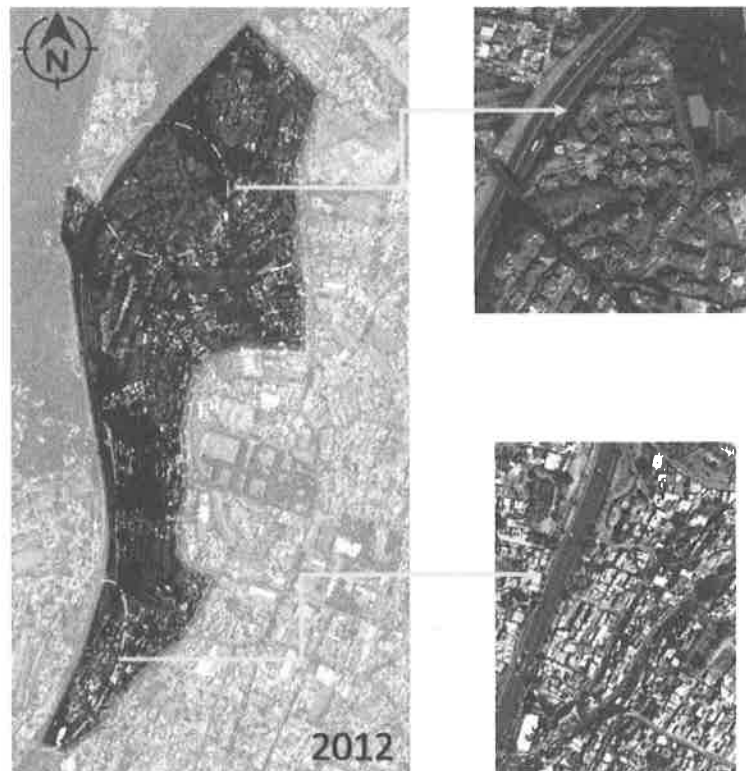
3. Vista al norte de Av. México.

Fuente: Elaboración propia con imágenes satelitales del Google Earth y Google Maps (Street).

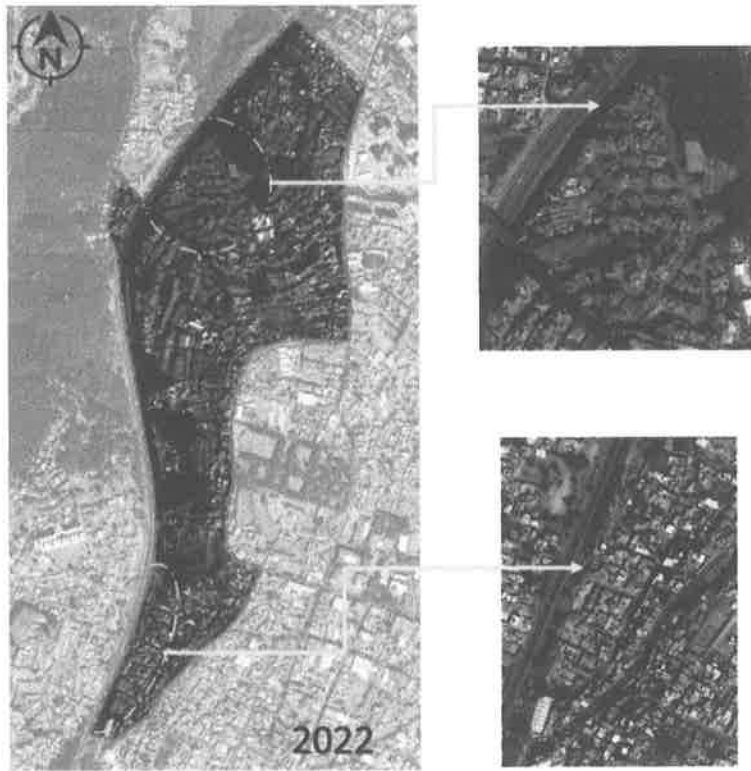
Con ayuda de la herramienta Google Earth se capturaron tres imágenes del área correspondiente al Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Municipal Cuajimalpa en la cual se inserta el predio, estas corresponden a los años 2002, 2012 y 2022. Los cambios significativos que se observan son principalmente en la zona norte y sur (señalados con amarillo en la Imagen 12) con nuevas construcciones habitacionales, una de ellas es el "Residencial Las Vistas Ahuatenco" (sobre calle Ahuatenco), además de otros privados sobre la calle Trueno y cerrada Trueno.

ANÁLISIS URBANO PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO

Imagen 12. Contexto habitacional del Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Municipal Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos en los decenios 2002-2012 y 2012-2022.



[Handwritten signature]



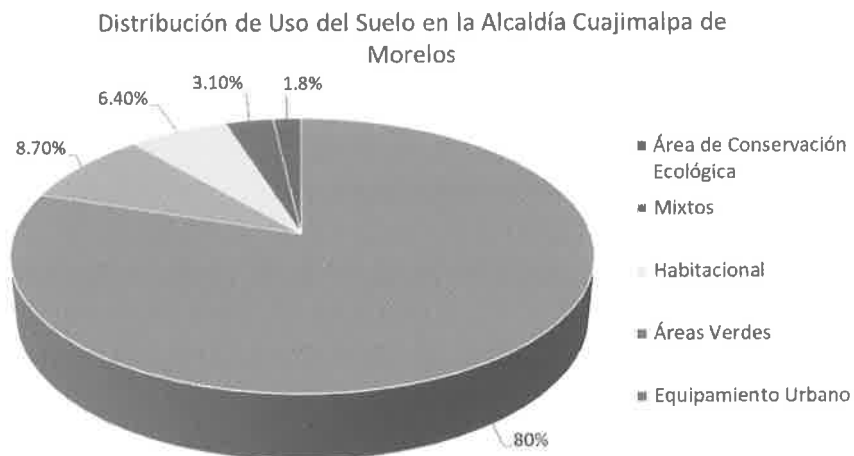
Fuente: Elaboración propia con Imágenes satelitales del Google Earth.

[Handwritten signature]

USOS DE SUELO

En cuanto al uso de suelo, el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos⁴ vigente señala que el área de conservación ecológica representa el 80% de la superficie territorial y que dentro de esta zonificación primaria se establece una zonificación secundaria que incluye zonas forestales, agrícolas y pecuarias además de Poblados Rurales, asentamientos con Programas parciales antes denominados ZEDEC's (como es el caso del predio de estudio) y algunos asentamientos rurales nuevos; el suelo urbano representa el 20%, donde los más importantes son los usos mixtos, comercios y oficinas con el 8.7%, el habitacional ocupa el 6.4%; el 3.1% se destina a áreas verdes y espacios abiertos y el 1.8% a equipamiento urbano.

Gráfica 8. Distribución de Uso del Suelo en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.



Fuente: Elaboración propia con datos del Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Hasta 1995, según señala el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos se tenían un total de 10 Programas Parciales, siendo los siguientes: **Ocho manzanas de la cabecera Cuajimalpa (1992)**, Zentlápatl (1992), Bosques de las Lomas (1994), Lomas de Vista Hermosa (1994), 1ro de Mayo (1994), Loma del Padre (1994), Santa Fe (1995), Agua Bendita, Xalpa (1995), Las Maromas (1995), sin embargo con el paso del tiempo y a medida que la mancha urbana de esta demarcación se incrementaba se hizo necesaria la implementación de 2 más para salvaguardar principalmente poblados rurales siendo estos: Poblado Rural San Mateo Tlaltenango (1994) y el Poblado Rural San Lorenzo Acopilco (1995).

El predio de análisis se encuentra en el Programa Parcial "Ocho manzanas de la cabecera Cuajimalpa" y le aplica el uso de suelo:

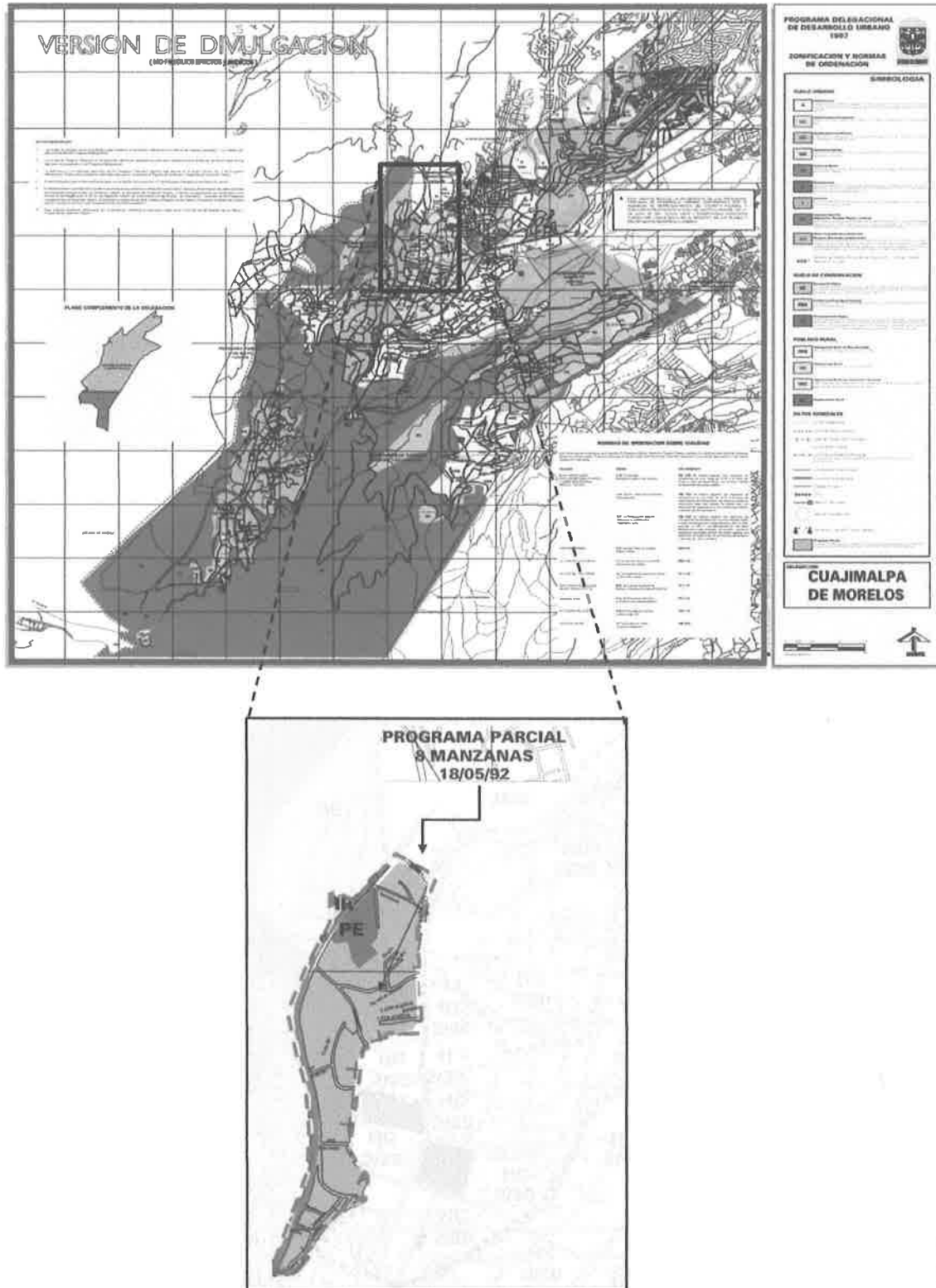
- H1 vivienda cada 500 m² de superficie de terreno

⁴ Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU_CUAJIMALPA-MORELOS.pdf

ANÁLISIS URBANO PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO

Imagen 13. Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos (1997).



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

ANÁLISIS URBANO PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO

Imagen 14. Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Municipal Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.



Fuente: Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Municipal Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Ahora bien, considerando un radio de 600 metros partiendo del predio de estudio, se inventariaron todos los usos del suelo existentes encontrando los datos que se describen a continuación: Más del 50% del área de estudio tiene uso habitacional plurifamiliar, seguido del habitacional unifamiliar y habitacional con comercio. Los dos equipamientos con más relevancia son unas oficinas y bodega del Gobierno de la Alcaldía (al poniente) y el deportivo El Cacalote al norte.

Imagen 15. Usos de suelo del área de estudio (600 m. de radio).

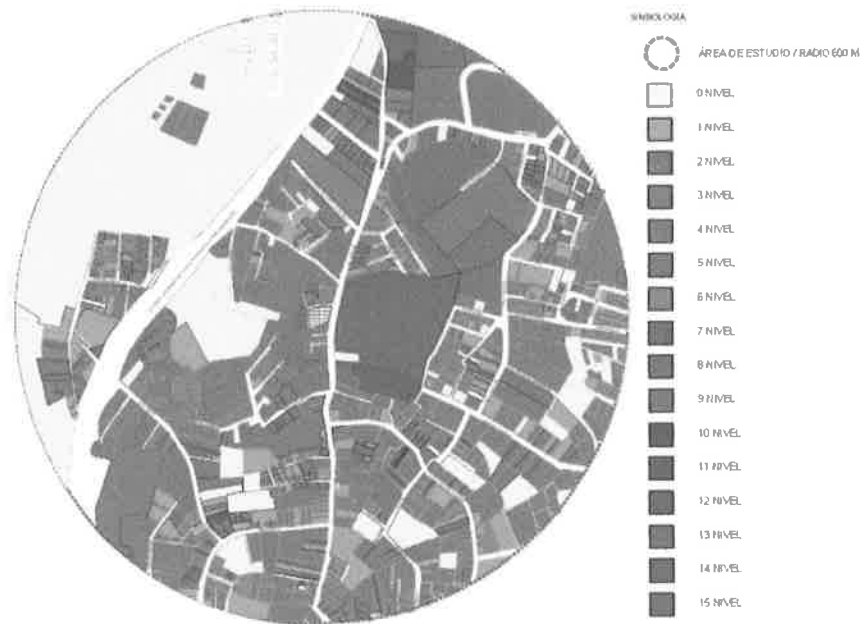


Fuente: Elaboración propia.

NIVELES EN EDIFICACIONES

Así mismo se realizó el inventario de los niveles de construcción predio por predio de la zona de estudio, permitiendo establecer cuáles son las características tipológicas de las construcciones, demostrando la adecuación del proyecto en cuestión al entorno inmediato. De acuerdo con los datos obtenidos, más del 50% de las construcciones tienen de uno a cuatro niveles. Por su parte, los edificios que tienen mayor altura son únicamente 3 (al centro y norte del área de estudio), uno con 09 niveles, otro de 12 niveles y el último de 15 niveles (este se ubica enfrente del predio de estudio), cabe destacar que estas tres no se ubican en el polígono del Programa Parcial "Ocho Manzanas de la Cabecera Cuajimalpa"

Imagen 16. Niveles en edificaciones del área de estudio (600 m. de radio).



Fuente: Elaboración propia.

En la manzana del predio de estudio la mayor parte de las edificaciones tienen una altura de entre 1, 2 y 3 niveles, gran parte de ellos son de uso habitacional unifamiliar, por lo tanto, existe una coherencia entre los datos recabados con los solicitados.

COBERTURA DE SERVICIOS URBANOS

Los servicios urbanos son fundamentales para el buen funcionamiento, seguridad, mantenimiento, conservación y mejora del entorno urbano, contribuyendo a la seguridad y bienestar de la población en general. De acuerdo con el sistema normativo de SEDESOL, las funciones más importantes que se llevan a cabo mediante estos elementos son las de recolección y disposición final de residuos sólidos y la seguridad.

RESIDUOS SÓLIDOS

En la Ciudad de México, el manejo integral de los residuos sólidos tiene fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos y su reglamento; la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y su reglamento; el Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México 2016-2020, así como diversos instrumentos normativos a nivel federal y local.⁵

Así mismo, el ente encargado de atender estos temas en la Ciudad de México es la Secretaría de Medio Ambiente misma que ha publicado los siguientes documentos:

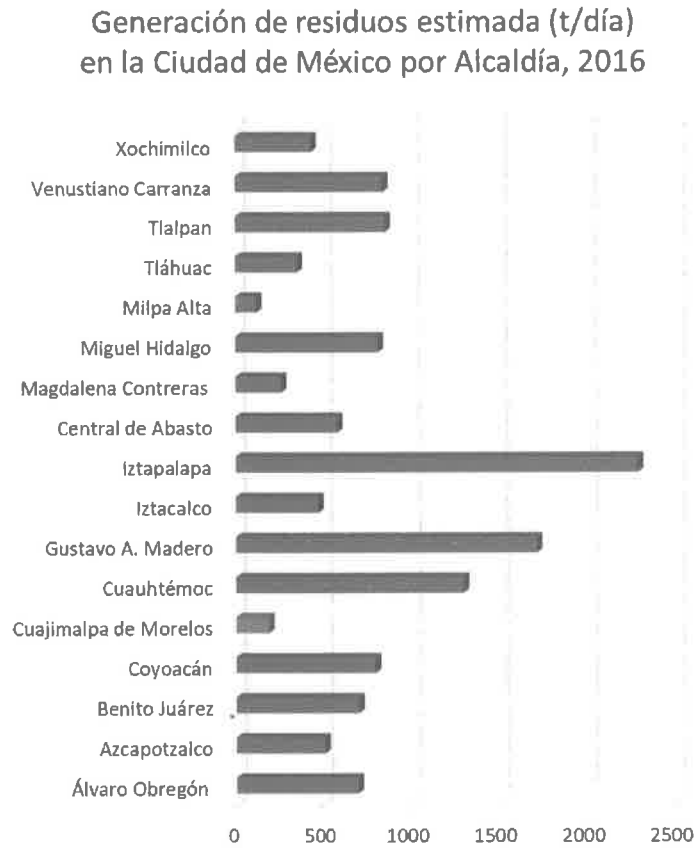
- Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México 2016-2020 (PGIRS).
- Inventario de Residuos Sólidos.

Estas herramientas en conjunto proporcionan un panorama completo de la situación de los residuos sólidos en la Ciudad de México. El PGIRS aporta las estrategias y pasos a seguir para su adecuado manejo y el Inventario de Residuos Sólidos recopila y pone al alcance de la población información sobre la situación actual del manejo de éstos.

En la siguiente grafica se observa la cantidad estimada de residuos sólidos que se generan en la ciudad diariamente por Alcaldía, la cual adicionalmente incluye a la Central de Abasto. La Alcaldía Iztapalapa es la que genera mayores deshechos, seguido de la Gustavo A. Madero y Cuauhtémoc (en la cual se ubica el predio Insurgentes 73), mientras que Milpa Alta, Cuajimalpa de Morelos (Alcaldía donde se ubica el predio de estudio) y Magdalena Contreras generan menos residuos.

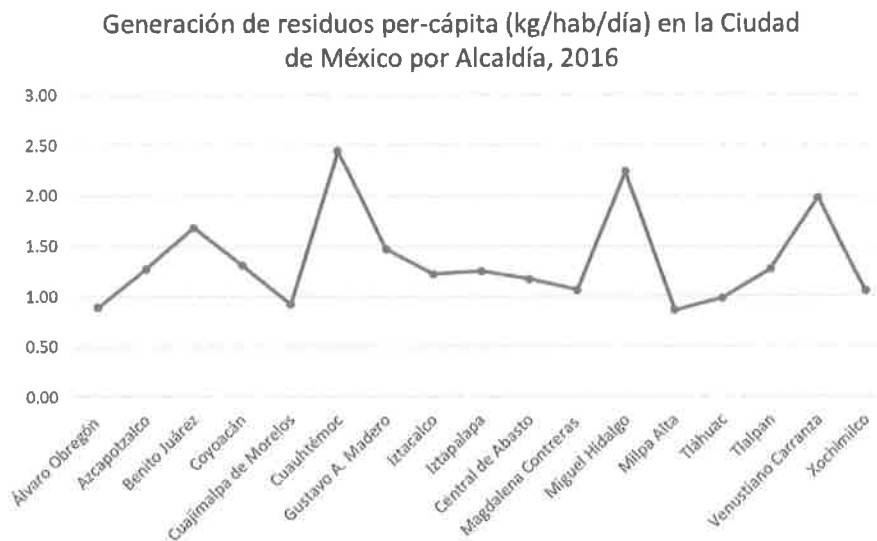
⁵ Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México 2016-2020.
http://www.cms.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/PGIRS_Gaceta.pdf

Gráfica 9. Generación de residuos estimada (t/día) en la Ciudad de México por Alcaldía, 2016.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Inventario de Residuos Sólidos Ciudad de México 2016

Gráfica 10. Generación de residuos per-cápita (kg/hab/día) en la Ciudad de México por Alcaldía, 2016.



Fuente: Inventario de Residuos Sólidos Ciudad de México 2016

[Handwritten signature]

De acuerdo con esta estimación sobre la generación de residuos y considerando que la CDMX cuenta con una población de 9,209,944 habitantes en la Ciudad de México, registrada en el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI se tendría una generación per cápita promedio de residuos sólidos de tipo domiciliario de 0.582 kg/hab/día. El comercio, la industria y los servicios generan, en conjunto, 0.692 kg/hab/día, para sumar una generación promedio/habitante/día de 1.274 kg.

Imagen 17. Estimación de la generación de residuos en el área de estudio (radio 600 m.).



ESTIMACIÓN DE LA GENERACIÓN DE RESIDUOS
EN EL ÁREA DE ESTUDIO (RADIO 600 M.) CON
BASE EN EL TOTAL DE HABITANTES

17,575 habitantes X 1.274 kg./hab.
Generación Per Cápita
22,390.55 kg. diarios

Fuente: Espacio y datos de México, INEGI. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

En general, en la demarcación se cuenta con buen suministro de energía eléctrica, sin embargo, la carencia de suministro de energía eléctrica en algunas colonias se refiere a la irregularidad en la contratación, por consistir en tomas clandestinas que representan un riesgo por la precariedad de los materiales con los que se instalan.

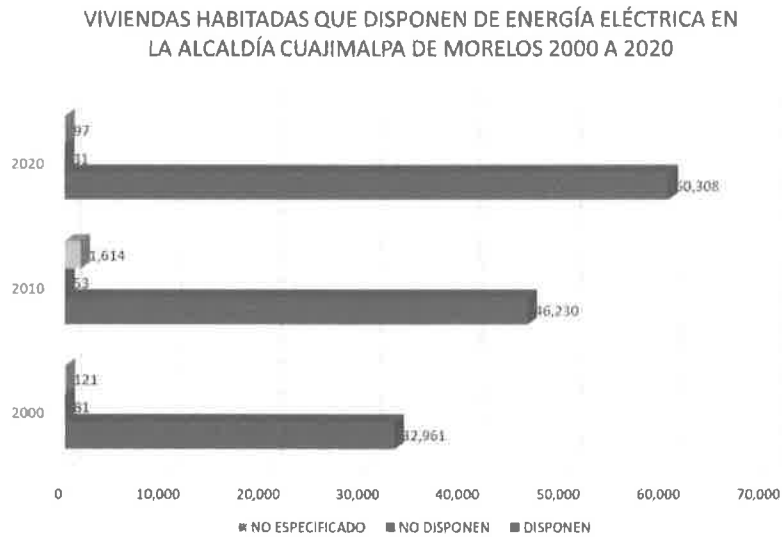
Los datos arrojados por el INEGI señalan un crecimiento en la disposición de energía eléctrica en las viviendas, al año 2020 se tiene un total de 60,308 viviendas suministradas, es decir más del 90% de las viviendas totales habitadas, 31 viviendas no disponen del servicio y 91 se encuentra en esta de "no especificado".

Por otra parte, en el radio de estudio (600 m.) se estima que 5,644 viviendas particulares habitadas cuentan con energía eléctrica.

Para un mejor alcance de lo mencionado anteriormente se presenta la Gráfica 10 e imagen 14 de las viviendas habitadas con energía eléctrica de la Alcaldía y del área de estudio.

ANÁLISIS URBANO PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO

Gráfica 11. Viviendas habitadas que disponen de energía eléctrica en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.



Fuente: Inventario de Residuos Sólidos Ciudad de México 2016

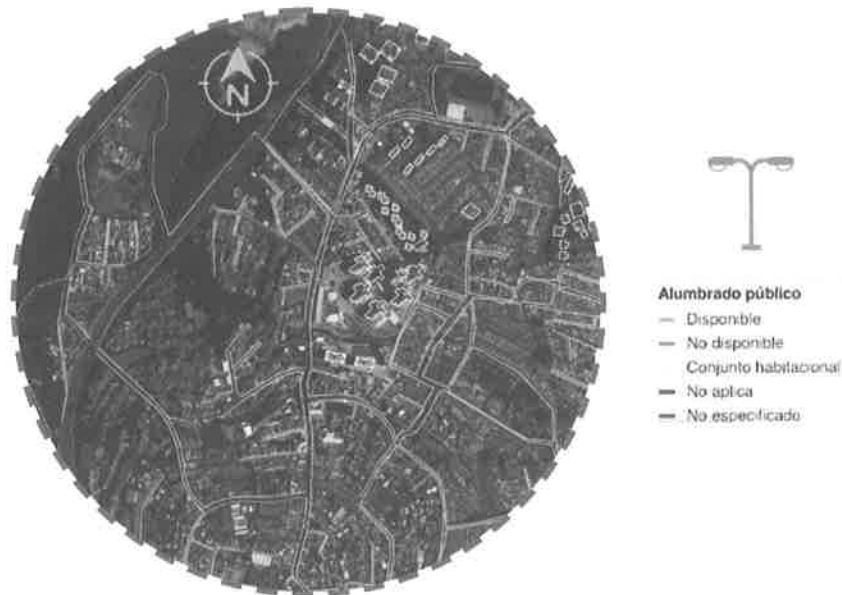
Imagen 18. Viviendas particulares habitadas con suministro de energía eléctrica en el área de estudio (radio 600 m.).



Fuente: Espacio y datos de México, INEGI. <https://www.ineqi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>

En paralelo con lo anterior se estima que más del 90% de las vialidades dentro de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos cuentan con alumbrado público, entre las luminarias tipo que se observaron son baliza, ménsula, OV y punta de poste. Las cerradas y callejones de esta área son los que mas carecen de este servicio.

Imagen 19. Suministro de alumbrado público en las vialidades del área de estudio (radio 600 m.).



Fuente: Espacio y datos de México, INEGI. <https://www.ineqi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>

AGUA POTABLE Y DRENAJE

Actualmente la Alcaldía cuenta con un 97.01% de cobertura del servicio de agua potable en aquellas zonas consideradas regulares, el servicio de distribución se realiza mediante los Ramales Sur del Lerma y del Acueducto Periférico cuyas fuentes externas a la demarcación aportan agua en bloque, además de los gastos provenientes del sistema de manantiales del poniente de la ciudad y pozos profundos.

El Ramal Sur del Lerma con 1.6 km de longitud en esta jurisdicción y diámetro de 3.26 m y el Ramal Sur del Acueducto Periférico con 5.82 km y diámetro de 4 metros, aportan parte de su caudal en la trifurcación El Cartero, cuya planta de bombeo ubicada en el tanque del mismo nombre, alimenta al tanque El Yaqui, donde se realiza la distribución del líquido para la zona norte de la Alcaldía.

Esta demarcación cuenta con 2 pozos operados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 33.89 kilómetros de red primaria de agua potable y 270.86 kilómetros de red secundaria, 31,656 tomas domiciliarias y 18,676 medidores instalados. (Ver tabla 2.)

Por otra parte, el nivel de cobertura de servicio de drenaje en la Alcaldía es del 97.98%, drenando las aguas residuales y pluviales generadas en la demarcación principalmente mediante un sistema de drenaje combinado, pero que además cuenta con sistemas de tipo separado que conduce dichas aguas en forma independiente. El sistema atiende el total de la mancha urbana a excepción de las colonias de reciente creación y aquellas ubicadas en zonas de desarrollo controlado como: Cola de Pato, La Pila y Las Lajas.

Por las características físicas que predominan en esta Alcaldía, como son terreno estable por encontrarse en zona de lomas y fuertes pendientes del terreno que descienden en dirección nororiente, Cuajimalpa de Morelos tiene un sistema de drenaje con menos componentes en comparación con las delegaciones del centro, ya que está compuesto principalmente por cauces a

ANÁLISIS URBANO PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO

cielo abierto, barrancas y colectores marginales que corren en la dirección que exige el terreno y no cuenta con plantas de bombeo ni sistema de drenaje profundo.

La Alcaldía cuenta con una red primaria de 56.87 kilómetros y una red secundaria de 310.81 kilómetros, además de causas a cielo abierto, barrancas y colectores marginales.

Tabla 2. Resumen de la infraestructura de agua potable.

Descripción	Cantidad	Unidad
Pozos operados por el SACM	2	Pozo
Acueductos	8,280	m
Línea de conducción	21,700	m
Línea de interconexión	14,495	m
Tanques de almacenamiento y regulación	26	Tanque
Plantas de bombeo y rebombeo	12	Planta
Red primaria de agua potable (diámetro de 20" a 72")	33.89	km
Red secundaria de agua potable (4" a 20")	270.86	km
Tomas domiciliarias	31,656	Toma
Medidores Instalados	18,676	Medidor
Garzas de agua potable	1	Toma
Estaciones medidoras de presión	1	Pieza

Fuente: Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Tabla 3. Resumen de la infraestructura de drenaje.

Descripción	Cantidad	Unidad
Red primaria (diámetros iguales o mayores a 61 cm. y menores a 315 cm.)	46.87	Km
Red secundaria (diámetros menores a 61 cm.)	310.81	Km
Cauces a cielo abierto	5.6	Km
Barrancas	3.00	Km
Colectores marginales	27.152	Km

Fuente: Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

OBRAS PÚBLICAS

Durante el recorrido en campo se observó que se estaba llevando a cabo la poda sanitaria de algunas palmeras, arbustos y sujetos arbóreos en los camellones, esto se lleva a cabo con la finalidad de mejorar la imagen urbana de la zona.

ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO APLICADO AL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD DE MODIFICACIÓN

A continuación, se realiza un análisis de los Instrumentos de Desarrollo Urbano que aplican en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y en específico al predio motivo de este estudio en los últimos.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos establece que se tienen un total de 12 Programas Parciales (antes Zonas Especiales de Desarrollo Controlado) siendo los siguientes: **Ocho manzanas de la cabecera Cuajimalpa (1992)**, Zentlápatl (1992), Bosques de las Lomas (1994), Lomas de Vista Hermosa (1994), 1ro de Mayo (1994), Loma del Padre (1994), Santa Fe (1995), Agua Bendita, Xalpa (1995), Las Maromas (1995), Poblado Rural San Mateo Tlaltenango (1994) y el Poblado Rural San Lorenzo Acopilco (1995).

En este caso, el predio de estudio se ubica dentro del denominado: Programa Parcial Ocho manzanas de la Cabecera Cuajimalpa, el cual según el presente Programa tiene por objeto establecer un uso de suelo acorde con las características de la zona y de su población residente; dar las posibilidades normativas que permitan la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones existentes; permitir a través del respeto a la normatividad la construcción de nuevas viviendas unifamiliares; la introducción de servicios; crear conciencia en la población de la importancia que tiene la conservación ecológica; generar y mejorar la zona y las condiciones de vida de su población mediante los trabajos de ordenamiento y construcción de vivienda e infraestructura; evitar que se siga construyendo anárquicamente y se amplíen los asentamientos sin ningún control y seguridad; cumplir con las normas legales, reglamentarias y técnicas que deberán regir en lo sucesivo a las construcciones y el mejor aprovechamiento del uso del suelo general.

Ahora bien, lo que aplica al predio de estudio dentro de los términos del Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa es lo siguiente⁶:

Acuerdo por el que se aprueba la normatividad para el Programa de Mejoramiento de Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa, Delegación (hoy Alcaldía) Cuajimalpa de Morelos.

Artículo 1º. Se aprueba la normatividad para el Mejoramiento de una parte de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) "Zentlápatl" conformada por una zona de Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa, Delegación (hoy Alcaldía) Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), con superficie aproximada de 471,940 m², (...).

Artículo 2º. El Programa de Mejoramiento de las Ocho Manzanas, a que se refiere el presente Acuerdo, tendrá los siguientes usos del suelo:

- H1 vivienda cada 250 m² de superficie de terreno.
- H1 vivienda cada 350 m² de superficie de terreno.
- H1 vivienda cada 400 m² de superficie de terreno.
- **H1 vivienda cada 500 m² de superficie de terreno.**
- H1 vivienda cada 600 m² de superficie de terreno.

⁶ Se resumen y/o descartan apartados del Programa Parcial Ocho manzanas de la Cabecera Cuajimalpa que no aplican al predio de estudio. Ver completo:

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU_CJ/CJ_Ochomanzanas_DOE.pdf

- H1 vivienda cada 700 m2 de superficie de terreno.
- H1 vivienda cada 1500 m2 de superficie de terreno.

(...)

Los usos permitidos son: vivienda unifamiliar, condominio horizontal, donde se podrá construir del número de viviendas que resulte de dividir el lote tipo y la superficie total del predio, comercios básicos de 30 m2 como máximo, equipamiento y áreas verdes; asimismo el asentamiento de las Ocho Manzanas quedará sujeto a las normas complementarias siguientes:

(...)

DEL PREDIO

4.- En base a las Normas y a la Zonificación Secundaria indicadas en el Plano de Usos del Suelo del Asentamiento, la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la Ventanilla Única del Colegio de Arquitectos y la Ventanilla Única del Colegio de Ingenieros y la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural, podrán expedir Constancias de Zonificación y/o Certificado de Uso de Suelo; Licencia de Construcción, Alineamiento y Número Oficial respectivamente, a los particulares que así lo requieran

5.- En base al lote tipo permitido en el Plano de Usos del Suelo, **se podrá construir vivienda nueva** o ampliar existente, de acuerdo a las superficies máximas que se mencionan a continuación:

(...)

-En terrenos con superficie de más de 500 m2, hasta 2,000 m2, se permitirá la construcción máxima de 250m", construidos dejando libre de construcción un 65% mínimo de área libre y una altura máxima de 6.50 m.

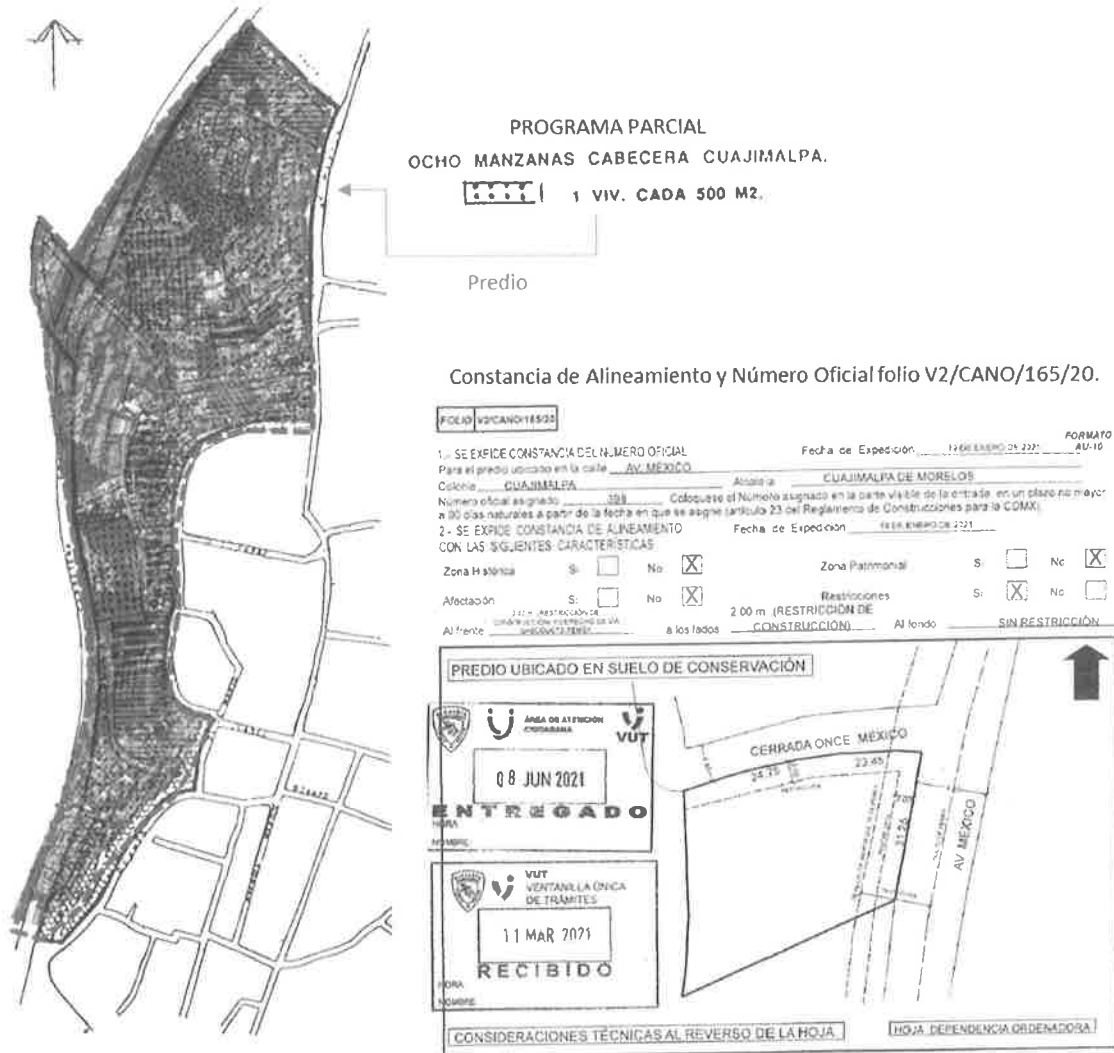
(...)

DE LA CONSTRUCCIÓN

Las nuevas construcciones y/o ampliaciones, deberán dejar libre de construcción una **franja mínima de 2.00 m. al frente del predio.**

(..)

Por otro lado, y en paralelo con el punto 4. del Marco Normativo de Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa el predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo con folio 29264-151CATE22 vigente, el cual se apega a la normativa; también cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio V2/CANO/165/20. Esta última expone que el predio en comento tiene restricciones al frente (2.00 m. (restricción de construcción y derecho de vía gasoducto PEMEX)) y en el lado norte (2.00 M. (restricción de construcción), no se encuentra en zona patrimonial e histórica, tampoco tiene alguna afectación.



Fuente: Elaboración propia con datos de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio V2/CANO/165/20 y el Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa.

Por lo anterior, el presente texto ostentado ante la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México cuenta con los elementos técnicos y normativos que sustentan el cambio de uso de suelo de este predio bajo el posicionamiento de los constantes cambios poblacionales, habitacionales, económicos y de restructuración e imagen urbana de las construcciones que claramente tiende al crecimiento, lo cual ha dejado rebasado el Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa del año 1992, como más adelante se detallará.

Como se señaló en el apartado “Contexto Urbano” unos de los cambios más significativos son las nuevas construcciones habitacionales que **INCUMPLEN** con las restricciones y el área libre, como es el caso de “Residencial Las Vistas Ahuatenco” sobre calle Ahuatenco (viviendas unifamiliares de 2 a 3 niveles de construcción), además de otros privados sobre la calle Trueno y cerrada Trueno (unifamiliares mixtas de 1 y hasta 4 niveles, en donde generalmente habitan más de dos familias por vivienda), ambos casos nos demuestran, además, los posibles cambios en el uso del suelo o acciones fuera de la ley que especulan fuertemente el uso y el costo del suelo.

El caso de estudio tiene un precedente de “sin uso o baldío” poco congruente con el entorno urbano, en él no se ha aprovechado la infraestructura urbana de la zona contraviniendo a la posibilidad de que nuevos habitantes radiquen en esta colonia. El crecimiento natural moderado contribuye al desarrollo equilibrado y sustentable en coherencia con la capacidad de soporte que tiene la Alcaldía y/o colonia.

En este contexto, los índices de ocupación que tendrá el proyecto propuesto se han calculado con base en el número de viviendas y las características de estos, es decir en las 14 viviendas contempladas (cada una con tres recamaras) habitarán 42 personas aproximadamente y a lo largo del día circularán 28 vehículos (que es el número de cajones de estacionamiento del proyecto total).

Este aumento, es poco significativo si consideramos la tendencia de crecimiento que tiene actualmente la Alcaldía que es de 26.89 hab/ha y 7.46 viv/ha, respectivamente. Por lo tanto, la construcción de viviendas que se propone sigue la línea de crecimiento poblacional y habitacional de la Alcaldía, en ningún momento sobrepasa la tendencia.

Para tener una visión más clara con respecto a las áreas de desplante y área libre, se llevó a cabo un análisis en campo y gabinete de las superficies por manzana correspondientes al Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa, con ayuda de herramientas como Google Maps y ARGIS e INEGI.

Los datos arrojados son que en total se tienen 4,830 habitantes y 1,656 viviendas al corte del Censo de Población y Vivienda realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, distribuidos en una superficie de 385,836.07 m² (sin contar área de vialidades) en las ocho manzanas, de estas la que cuenta con mayor superficie, viviendas y habitantes es la número 2 (en esta se ubica el predio de estudio); en contraste con la número 3 que es la menor.

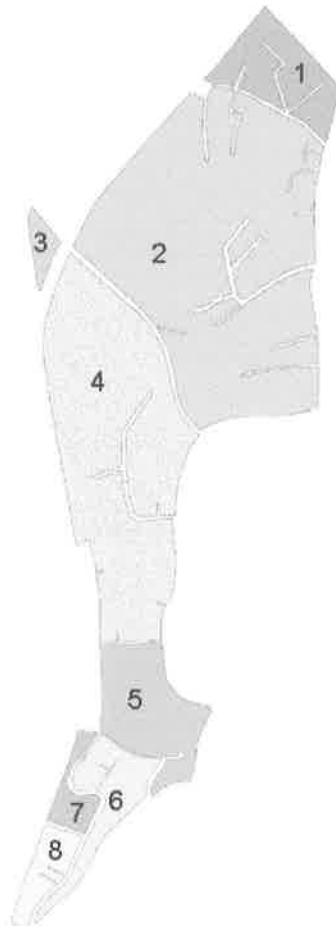
En cada manzana por lote se analizó el desplante de construcción y el área libre mismos que, en suma, nos dan superficies y porcentajes que al comparar con lo que establece el Polígono de Actuación en comento, se observa que solamente una manzana cumple con el porcentaje de área libre (cuenta con 65.96%). Las demás tienen menor porcentaje que el 65% de superficie de área libre que deberá cumplirse, tal es el caso de la manzana 8 con únicamente el 28.68%, es decir, los desplantes habitacionales de los lotes no cumplen.

Tabla 4. Superficies por manzana del Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa.

TABLA SUPERFICIES POR MANZANA								
ID Manzana	Área total por manzana m ²	Área Desplante m ²	Porcentaje %	Área libre m ²	Porcentaje %	Viviendas por Manzana	Viviendas / m ²	Habitantes por manzana
1	24,695.00	16,099.97	65.20	8,595.03	34.80	366	67.47	346
2	174,985.69	81,174.13	46.39	93,811.56	53.61	493	354.94	1,837
3	4,415.18	3,200.54	72.49	1,214.64	27.51	21	210.25	79
4	115,478.00	52,515.23	45.48	62,962.77	54.52	366	315.51	1,208
5	31,555.05	10,741.70	34.04	20,813.35	65.96	108	297.69	381
6	17,939.61	11,939.67	66.55	5,999.94	33.45	138	130.00	530
7	6,915.05	4,773.89	69.04	2,141.16	30.96	26	265.96	103
8	9,852.49	7,027.25	71.32	2,825.24	28.68	53	185.90	348
Total	385,836.07	187,472.37	48.63	198,363.70	53.37	1,589	245.9121	4,830

Fuente: Elaboración propia con datos levantados en campo y herramientas como Google Maps y ARGIS e INEGI.

Imagen 20. ID por manzana.



Fuente: Elaboración propia con datos levantados en campo y herramientas como Google Maps y ARGIS e INEGI.

Otro de los cambios significativos dentro del polígono del Programa Parcial y quizás uno de los más importantes han sido las subdivisiones de predios, mismas que han llevado a cabo más del 40% de los grandes predios.⁷ Lo anterior se puede constatar en los “Planos de alineamientos y derechos de vía” que obran en el expediente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en contraste con el Sistema de Información Geográfica de la misma Secretaría y las imágenes satelitales de la herramienta Google Earth a través de los años. Si comparamos a los tres referentes, estos presentan notables discrepancias en los límites de los lotes.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, los planos mencionados son considerados para los efectos legales que haya lugar y son parte integrante de la documentación técnica de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano Inscritos en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

⁷ El Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa establece en su artículo 2do, numeral 3 que: No se permitirá la subdivisión de predios que den como resultado áreas menores a las de tipo de acuerdo con la zonificación secundaria que se trate.

Además, conforme a lo dispuesto por el artículo 45 del mismo Reglamento, dichos planos contienen las determinaciones oficiales de vía pública, sección vial, proyectos viales a futuro, derechos de vía y restricciones (estos dos últimos la mayoría de los predios no cumplen). Es decir, estos planos son un documento legal que certifica la situación de un predio respecto de las vialidades que lo delimitan y la lotificación señalada es únicamente indicativa respecto de las medidas y superficie de los predios.

Si algún predio no se encontrase en estas láminas, tratándose de una subdivisión o fusión o relotificación y no se encuentren amparados con título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, tendrá que acreditar el fundamento legal por el cual se modificó la superficie y/o forma de este, como lo expresan los artículos 46 y 47 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.⁸



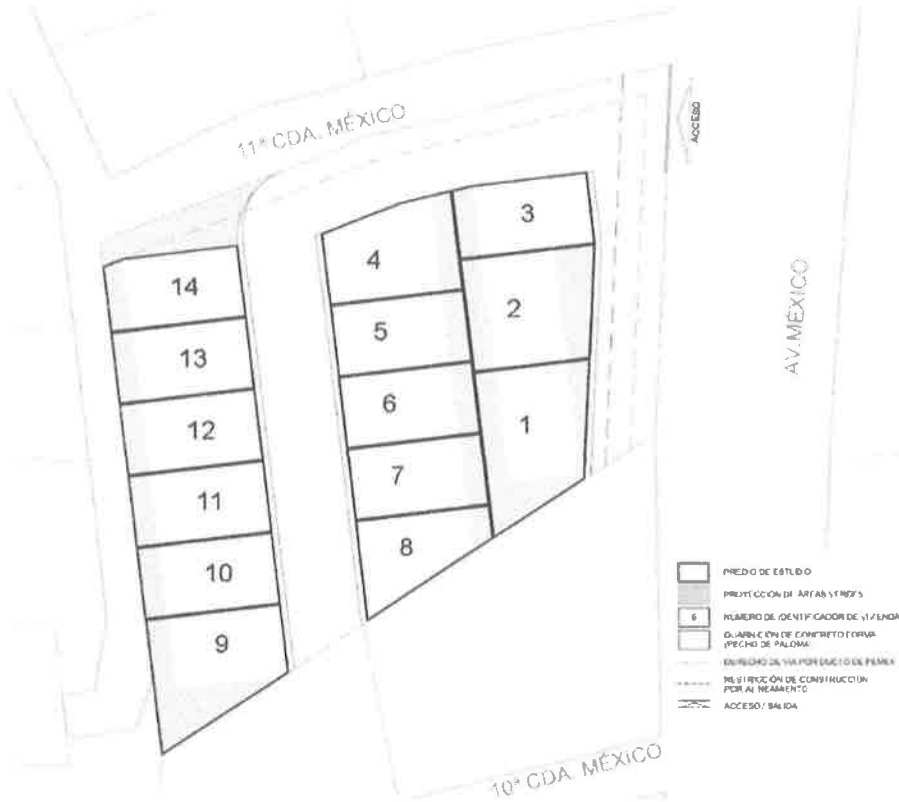
⁸ Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. De la Vía Pública y la Infraestructura Urbana. Sección Única. De La Inscripción, Modificación Y Cancelación De Los Proyectos De Vía Pública.

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/reglamentos/RGTO_DE_LA_LEY_DE_DESA_URBANO_DEL_DF_2.7.pdf

INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA AL CONTEXTO URBANO

El proyecto arquitectónico que se propone es de tipo habitacional fraccionado de 14 lotes que respetan las restricciones de construcción y de derecho de vía por gasoducto de PEMEX en cerrada once México y Av. México. El área de desplante corresponde a 816.75 m² (47.31%) y el área libre 52.69 m² (52.69%), que incluye circulación vehicular y peatonal dentro del predio.

Imagen 21. Predio fraccionado (14 lotes) con área de desplante y área libre.



CUADRO DE ÁREAS				
Concepto		Cantidad	Unidad	%
Total de viviendas		14	Lotes	Porcentajes
Área de desplante		816.75	m ²	47.31% 47.31%
Área libre	Área Verde	289.74	m ²	16.78%
	Vialidades	619.75	m ²	35.90%
Total		1,726.24		100.00%

Fuente: Elaboración propia.

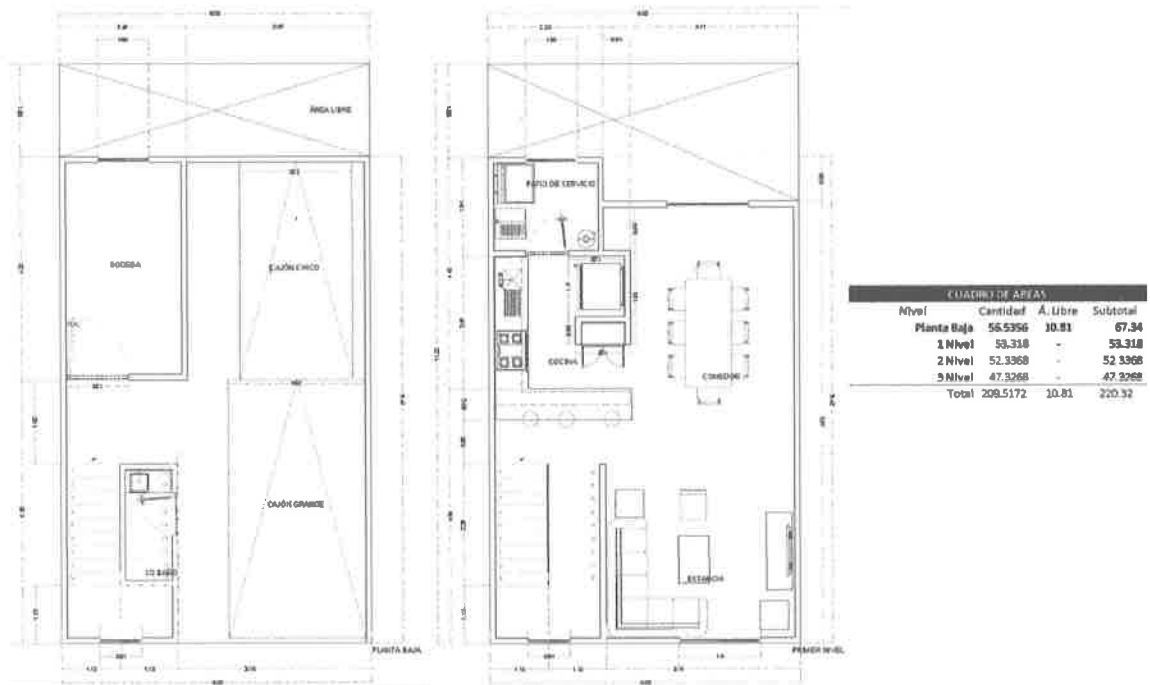
En cada lote se construirá una vivienda que tendrá 4 niveles de construcción desplantados en un área de 209.5172 m². Cada unidad habitacional tendrá las siguientes características:

- Planta Baja. Dos cajones de estacionamiento (uno grande y uno chico), una bodega y un ½ baño, sobre este último se encontrarán las escaleras que conducen a los demás niveles.
- 1er Nivel. Estancia, comedor, cocina y patio de servicios.
- 2do Nivel. Dos recamaras y un baño completo.
- 3er nivel. Recamara principal con baño y vestidor propio y una terraza.

ANÁLISIS URBANO PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO

Imagen 22. Proyecto habitacional (Planta baja, 1er nivel, 2do nivel y 3er nivel).

Planta Baja y 1er nivel.



2do Nivel y 3er Nivel



Fuente: Elaboración propia.

ANÁLISIS URBANO PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO

En el entorno urbano del Polígono de Actuación Ocho Manzanas existen varios edificios habitacionales con más de cuatro niveles, gran parte de estas construcciones se han insertado después de haber sido aprobado el Polígono de Actuación mencionado y desplantados casi en la totalidad de sus predios (no tienen área libre), es decir, estas construcciones no estarían cumpliendo los lineamientos estipulados en cuanto altura se refiere (6.50 m.).

Fuera del Polígono de actuación existen construcciones de vivienda plurifamiliar de hasta 12 niveles, como es el caso del "Residencial Entorno" que se ubica justo enfrente del predio de estudio, que si bien no les aplica la normatividad que se está analizando, son parte del entorno inmediato del mismo (ver análisis de usos de suelo y niveles en un radio de estudio de 600 m.).

Imagen 23. Edificios habitacionales de 4 y más niveles de construcción.



Cerrada Veracruz



2da Cerrada Tepozanco



2da Cerrada Tepozanco

PREDIO DE ESTUDIO



Av. México esquina 6ta cerrada México⁹

Fuente: Google Maps, Google Street.

Ahora bien, en el caso de la vivienda horizontal (unifamiliar) se tienen dos tipos: lotes pequeños privados con o sin área libre y fraccionamientos exclusivos con viviendas de 3 niveles, muchos de

⁹ Al predio de referencia le aplica: 1 vivienda cada 500m. de terreno, construcción máxima de 200 m², 40% mín. de área libre, altura máxima 6.50 m. y una restricción de 2.00 m al frente del predio. No cumple con estos argumentos normativos.

ellos con doble altura de construcción, circulaciones vehiculares y peatonales, áreas verdes, etc.; estos tienen similitudes con la fisonomía del proyecto propuesto en el predio Av. México 398 ya que concentran hasta tres recamas, dos o tres baños y cochera.

Sin embargo, en el caso de los desarrollos que se encuentran sobre Av. México (fraccionamientos unifamiliares), estos proyectaron sin dejar la franja libre de construcción al frente de 2 m. + derecho de vía por ducto de PEMEX¹⁰, como se le solicita al predio en comento en su Constancia de Alineamiento y Número Oficial (la cual nosotros si cumplimos en la proyección de nuestras viviendas propuestas, ver "imagen 20. Predio fraccionado (14 lotes) con área de desplante y área libre"). El mismo caso se refleja en la 6ta cerrada México, en donde solo dos predios dejaron libre de construcción la parte de enfrente.

Imagen 24. Viviendas unifamiliares en fraccionamiento.



Calle Tepozanco



Fraccionamiento La Cañada

¹⁰ Por mencionar algunos casos: Fraccionamiento Pino del Norte y Av. México 230.



12 de diciembre

Fuente: Google Maps, Google Street.

Es importante destacar que para incorporarse al contexto de la zona esta construcción tendrá una fachada acorde con la imagen urbana de otros residenciales y de la zona en general.

En lo que respecta a la altura, la obra que se propone llevar a cabo desarrollará 4 niveles (por vivienda), sin dobles alturas, la cual no irrumpe en el entorno pues alrededor se han construido edificios de mayores de uso habitacional plurifamiliar (más de cuatro niveles) y del unifamiliar (tres niveles con doble altura).

Resulta evidente que la propuesta de cambio de uso de suelo y el proyecto planteado en ningún momento rompe con la volumetría de las construcciones, tampoco se ve descontextualizado, al contrario, se inserta de forma coherente.

El Programa de Desarrollo Urbano vigente de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos en conjunto con el Programa Parcial Vigente Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa castiga al predio, pues a lo largo del documental se deja expuesto y documentado que gran parte de los predios que actualmente fungen con uso habitacional unifamiliar no aplican cabalmente la zonificación establecida, es decir no cumplen.

CONCLUSIONES

El principio fundamental de la tutela de los derechos de los ciudadanos radica en contar con las condiciones de pleno goce, incluyendo ello sus propiedades; asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento les permiten cuando consideran que los Programas de Desarrollo Urbano afectan su derecho, solicitar la modificación de este.

El perímetro del Polígono de Actuación históricamente se ha caracterizado por la concentración de uso de suelo habitacional, además de grandes extensiones de terreno en las cuales no se permite fraccionar, sin embargo, los cambios sociales, económicos, demográficos, etc. en la vida urbana han detonado otro tipo de aprovechamiento que ha cambiado entorno paulatinamente.

Existen muchas discrepancias entre lo construido y lo normativo, no existe una coherencia que permita demostrar que los nuevos desarrollos hayan cumplido con el número de viviendas, giros comerciales, área libre y desplante.

El Programa de Desarrollo Urbano vigente de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos en conjunto con el Programa Parcial Vigente Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa castiga al predio, pues a lo largo del documental se deja expuesto y documentado que gran parte de los predios que actualmente fungen con uso habitacional unifamiliar no aplican cabalmente la zonificación establecida, es decir no cumplen.

Los predios sin uso aparente impiden que nuevos residentes pudieran aprovechar la infraestructura subutilizada, los espacios públicos, equipamientos y transporte público que ofrece la zona de forma diferenciada o en función de sus necesidades que varían por el género, la edad, educación, empleo, o simplemente los proyectos personales.

El Programa General de Desarrollo de la Ciudad de México vigente, establece entre sus lineamientos y objetivos generales procurar una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, bajo esa perspectiva el inmueble solicitado presenta la siguiente propuesta justificada: Desarrollar 14 viviendas en un predio sin uso con una intensidad constructiva adecuada y ordenada congruente con el entorno urbano actual, con área libre y respetando a las restricciones.

Así mismo, cabe hacer mención que la presente solicitud de cambio de uso de suelo, no solo refleja cambios urbanos favorables y significativos como ya se mencionó, sino también se prevé un ahorro significativo en el aprovechamiento de agua potable, electricidad y residuos sólidos. Por otra parte, se calcula que de llevarse a cabo esta obra se otorgarán más de 20 empleos directos en etapa de construcción y en operación aproximadamente 8 personas serán contratadas para desempeñar tareas de limpieza y vigilancia.

Por ello y como parte del Plan de Reactivación Económica 2022-2024 se propone el cambio de uso de suelo para transformar el entorno desolado en un espacio con una alta variedad de actividades. Esta obra garantizará reactivar el ramo de la construcción el cual fue uno de los más afectados por la pandemia del COVID-19.

Con los argumentos presentados para los cuales se han incluido los anexos técnicos y legales de soporte, el suscrito TEODORO GABRIEL CASAS SAAVEDRA con la escritura de compraventa 341 que ante la fe del notario Arturo Adolfo Llorente Martínez, notaría 205 de la Ciudad De México, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones a la oficinas ubicada en La Quemada



número 3915 interior 202 Colonia Narvarte Alcaldía Benito Juárez; con fundamento en lo previsto por los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, me permito someter a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA LA NORMATIVIDAD PARA EL PROGRAMA PARCIAL VIGENTE OCHO MANZANAS DE LA COLONIA CABECERA CUAJIMALPA, (CON FECHA 06 DE MAYO DE 1992) DELEGACIÓN (HOY ALCALDÍA) CUAJIMALPA DE MORELOS DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS PUBLICADO EL 10 DE ABRIL DE 1997, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 500 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO (EN TERRENOS CON SUPERFICIE DE MÁS DE 500 M2, HASTA 2000 M2, SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN MÁXIMA DE 250 M2 CONSTRUIDOS DEJANDO LIBRE DE CONSTRUCCIÓN UN 65% MÍNIMO COMO ÁREA LIBRE Y UNA ALTURA MÁXIMA DE 6.50 M2) POR LA DE H1: HABITACIONAL 1 VIVIENDA CADA 123.30 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO EN CUATRO NIVELES DE CONSTRUCCIÓN Y ÁREA LIBRE DEL 54.17% DEL PREDIO UBICADO AV. MÉXICO NO. 398, COLONIA CUAJIMALPA, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO, QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 1,726.24 M2.



ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Habitantes de la Ciudad de México por Alcaldía al 2020.	13
Gráfica 2. Habitantes de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.	14
Gráfica 3. Viviendas particulares habitadas en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.	15
Gráfica 4. Ocupantes por vivienda en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.	16
Gráfica 5. Densidad de población hab/ha. de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.	16
Gráfica 6. Población según condición de actividad económica de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.	17
Gráfica 7. Población ocupada por sectores de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.	17
Gráfica 8. Distribución de Uso del Suelo en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.	24
Gráfica 9. Generación de residuos estimada (t/día) en la Ciudad de México por Alcaldía, 2016.	29
Gráfica 10. Generación de residuos per-cápita (kg/hab/día) en la Ciudad de México por Alcaldía, 2016.	29
Gráfica 11. Viviendas habitadas que disponen de energía eléctrica en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de 2000 a 2020.	31

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Área de estudio (radio 600 m.).	12
Imagen 2. Ubicación del predio de estudio.	12
Imagen 3. Alcaldía Cuajimalpa de Morelos. Habitantes 2020.	13
Imagen 4. Habitantes del área de estudio (radio 600 m.).	14
Imagen 5. Viviendas particulares del área de estudio (radio 600 m.).	15
Imagen 6. Establecimientos económicos del área de estudio (radio 600 m.).	18
Imagen 7. Grado de marginación en el predio de estudio.	19
Imagen 8. Predio de estudio vista al oriente.	20
Imagen 9. Predio de estudio vista al poniente.	
Imagen 10. Predio de estudio vista al norponiente.	20
Imagen 11. Ubicación del predio de estudio y vistas del entorno inmediato.	21
Imagen 12. Contexto habitacional del Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Municipal Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos en los decenios 2002-2012 y 2012-2022.	22
Imagen 13. Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos (1997).	25
Imagen 14. Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Municipal Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.	26
Imagen 15. Usos de suelo del área de estudio (600 m. de radio).	26
Imagen 16. Niveles en edificaciones del área de estudio (600 m. de radio).	27
Imagen 17. Estimación de la generación de residuos en el área de estudio (radio 600 m.).	30
Imagen 18. Viviendas particulares habitadas con suministro de energía eléctrica en el área de estudio (radio 600 m.).	31
Imagen 19. Suministro de alumbrado público en las vialidades del área de estudio (radio 600 m.).	32
Imagen 20. ID por manzana.	38
Imagen 21. Predio fraccionado (14 lotes) con área de desplante y área libre.	40
Imagen 22. Proyecto habitacional (Planta baja, 1er nivel, 2do nivel y 3er nivel).	41

Imagen 23. Edificios habitacionales de 4 y más niveles de construcción. 42
Imagen 24. Viviendas unifamiliares en fraccionamiento. 43

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Colonias y Pueblos de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos. 11
Tabla 2. Resumen de la infraestructura de agua potable. 33
Tabla 3. Resumen de la infraestructura de drenaje. 33
Tabla 4. Superficies por manzana del Programa Parcial Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa. 37



ANEXOS

PROGRAMA PARCIAL VIGENTE OCHO MANZANAS DE LA COLONIA CABECERA
CUAJIMALPA





DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION

ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Tomo CDLXIV No. 2	Director Dr. Amado Vega R.	México, D.F., Miércoles 6 de Mayo de 1992
----------------------	-------------------------------	--

INDICE

PODER EJECUTIVO

Secretaría de Relaciones Exteriores

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Erick Mugerlich Baloyán Barbara, para que pueda aceptar y desempeñar el cargo de Cónsul Honorario del Reino Unido de la Gran Bretaña e Irlanda del Norte en Tijuana, B. C.	2
Decreto por el que se concede permiso a la ciudadana Anne Cristine Mayer y Romero, para aceptar y usar la Condecoración de la Orden del Imperio Británico, en grado de Miembra Honoraria, que le confiere el Gobierno del Reino Unido de la Gran Bretaña	2
Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Rolando Vega Iñiguez, para aceptar y usar la Condecoración Real de Oficial en la Orden de Orange-Nassau, que le confiere el Reino de los Países Bajos	3
Decreto por el que se concede permiso al ciudadano ingeniero Gonzalo Martínez Corbalá, para aceptar y usar la Condecoración de la Orden al Mérito de Chile, en grado de Gran Cruz, que le confiere el Gobierno de la República de Chile	3
Decreto por el que se concede permiso al ciudadano doctor Gustavo Alberto Casares Rendón, para aceptar y usar la Condecoración de la Orden de las Palmas Académicas, en grado de Oficial que le confiere el Gobierno de Francia	3
Decreto por el que se concede permiso al ciudadano José I. Osornio García, para prestar servicios como Empleado Administrativo en la Embajada de Argentina, en México	4
Decreto por el que se concede permiso a varios ciudadanos cuya lista encabeza el ciudadano José Aurelio Oscar Islas Martínez, para prestar servicios en la Embajada de la República Islámica de Irán, en México	4
Decreto por el que se concede permiso a varios ciudadanos cuya lista encabeza la ciudadana Mercedes Gabriela Barbosa García, para prestar servicios en la Embajada de Indonesia, en México	5
Decreto por el que se concede permiso a la ciudadana Adriánne Beilo Castillo, para prestar servicios como Traductora Secretaria Bilingüe, en la Embajada de la República Islámica de Pakistán, en México	5
Extracto de la solicitud de Nacionalidad Mexicana por naturalización del señor Moszko Kajman Goldman	6

Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Acuerdo por el que se autoriza a Arrendadora Comermex, S. A. de C. V., para que continúe funcionando como Arrendadora Financiera	6
Oficio circular por el que se dan a conocer las firmas de los funcionarios de las afianzadoras autorizados para suscribir pólizas de fianza	7

(Sigue en la página 128)

\$ 1,400 EJEMPLAR

AVISO de deslinde del terreno de presunta propiedad nacional denominado Palmar de Bravo, municipio del mismo nombre, Pue.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Reforma Agraria.

AVISO DE DESLINDE DEL TERRENO DE PRESUNTA PROPIEDAD NACIONAL EN EL MUNICIPIO DE PALMAR DE BRAVO, ESTADO DE PUEBLA.

La delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el estado de Puebla, con autorización de la Dirección de Terrenos Nacionales, dependiente de la Dirección General de Procedimientos Agrarios de la propia dependencia, mediante oficio número 445038 de fecha 16 de enero de 1991, para que conforme a lo establecido en la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías de 30 de diciembre de 1950, proceda a efectuar la investigación, deslinde y medición de terrenos presunta propiedad nacional que se denominan "PALMAR DE BRAVO", ubicados en el municipio del mismo nombre, de esta entidad federativa, con una superficie aproximada de 34,188-00-00 hectáreas que poseen diversas personas, con las siguientes colindancias:

AL NOROESTE:	QUECHOLAC
AL SURESTE:	TLACOTEPEC DE BENITO JUAREZ Y CAÑADA MORELOS
AL NORBSTE:	CHALCHICOMULA DE SESMA Y ESPERANZA
AL OESTE:	YEHUALTEPEC

Por consiguiente en cumplimiento de lo establecido en los artículos del 55 al 60 inclusive del ordenamiento legal últimamente mencionado, se manda a publicar este aviso en el Diario Oficial de la Federación, en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Puebla y en el periódico de información local "El Sol de Puebla", por una sola vez, así como en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Palmar de Bravo, y en los parajes más visibles de la región, para conocimiento de todos aquellos que se crean con derecho de propiedad o posesión dentro de los límites descritos o bien los colindantes, con el fin de que dentro del plazo de 30 días a partir de la publicación del presente, concurren ante el suscrito, cuyas oficinas se localizan en la Avenida Nueve Poniente número ciento seis, quinto piso, colonia Centro, en la Heroica Puebla de Zaragoza, a acreditarlos, exhibiendo original y copia del título, certificación del Registro Público de la Propiedad, y planos respectivos, cuyos originales les serán devueltos.

A todo interesado que no presente sus documentos dentro del plazo señalado o que, habiendo sido citado a presenciar el deslinde no asistiera, se le tendrá por conforme con sus resultados.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

Puebla, Pue., a 14 de febrero de 1992.- El Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Estado, Jesús Rodríguez García.- Rúbrica.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

ACUERDO por el que se aprueba la normatividad para el Programa de Mejoramiento de Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Departamento del Distrito Federal.

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA NORMATIVIDAD PARA EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE OCHO MANZANAS DE LA COLONIA CABECERA CUAJIMALPA, DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 10., 28, 32, 33, 37, fracciones II y IV, 44, y 46 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 10., 90., y 21 de la Ley de Planeación 10., 30., 13, 14, 20 fracciones I, VII, VIII y IX de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; 10., 20., 30., fracciones II y V 40., 50., 60., fracciones I, II, III, IV, VI, XIII y XIV, 70., 80., 9, 13, 14, 15, 18, 41, 43, 44, 46, 48, 53, 54 y 89 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 10., 30., fracciones I, II, III y IX 12, 13, 19, 23 y 25 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal; y Acuerdo de fecha 31 de julio de 1990 del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal.

CONSIDERANDO

Que las acciones para determinar los destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques, son inherentes a la utilidad pública y al interés social.

Que con base en el Acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal con fecha 31 de julio de

1990, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de agosto del mismo año, en el que se delegan facultades al suscrito para emitir acuerdos para planear y ordenar el Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

Que la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal faculta al Departamento del Distrito Federal para declarar las zonas en que se constituyan reservas o deban estar sujetas a características especiales de desarrollo, así como los espacios dedicados a la conservación y al mejoramiento.

Que el Programa General del Plan Director es un instrumento normativo que deriva de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para llevar a cabo el proceso de ordenamiento territorial del propio Distrito Federal, ya que su finalidad se encamina a integrar en un todo coherente y armónico las políticas, objetivos, estrategias, programas y acciones que de él se deriven.

Que el Programa General del Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tiene entre otros objetivos establecer los usos, reservas y destinos del suelo en zonas que se encuentran en áreas de conservación ecológica, así como señalar los límites de crecimiento de las áreas habitacionales que se encuentran dentro de su perímetro para lograr un equilibrio ecológico y mejorar la calidad de vida de los asentamientos humanos, y controlar el crecimiento poblacional de dichas zonas, buscando limitarlo casi exclusivamente al crecimiento natural o para regular las actuales tendencias de conservación de las zonas colindantes con el Área Urbana de la Ciudad de México.

Que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, determina la mejor combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios y para el mejor logro de estos propósitos de planeación y zonificación urbana, se hace necesario el establecimiento de Programas de Mejoramiento como es el caso de Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa, las cuales forman parte de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) "Zentlapal".

Que son acciones de gran importancia en la planeación urbana de las mencionadas Manzanas, la regeneración y mejoramiento de las áreas que la integran; la utilización de predios y áreas baldías en zonas que no cuentan con todos los servicios; la conservación de reservas para el futuro crecimiento poblacional; la determinación de las áreas que por sus características forestales requerirán ser conservadas delimitando el área y actualizando la zonificación secundaria del área de aprovechamiento habitacional.

Que de acuerdo a los estudios técnicos realizados por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, La Delegación y la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural, las Ocho Manzanas que son una parte de la Colonia Cabecera Cuajimalpa, presentan características especiales para el desarrollo de usos y la preservación de áreas arboladas, así como para la construcción de vivienda unifamiliar y la instalación de comercios y servicios básicos.

Que la zona de las Ocho Manzanas, se estableció en el Área de Conservación Ecológica, sin ningún control ni planeación afectando tierras cuyos usos fueron predominantemente agrícola y forestal. Esto trajo como consecuencia un crecimiento anárquico de la zona, la depredación de sus elementos naturales, la ocupación de áreas destinadas a cultivos agrícolas y la disminución del cumplimiento de las funciones que le corresponden a las unidades ambientales.

Que las razones de beneficio social que motivan el presente Acuerdo, son principalmente: Establecer un Uso del Suelo acorde con las características de la zona y su población residente; dar las posibilidades normativas que permitan la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones existentes; permitir a través del respeto a la normatividad la construcción de nuevas viviendas unifamiliares; la introducción de servicios; crear conciencia en la población de la importancia que tiene la preservación ecológica; regenerar y mejorar la zona y las condiciones de vida de su población mediante los trabajos de ordenamiento y construcción de vivienda e infraestructura; evitar que se siga construyendo anárquicamente y se amplíen los asentamientos sin ningún control y seguridad; cumplir con las normas legales, reglamentarias y técnicas que deberán regir en lo sucesivo a las construcciones y el mejor aprovechamiento del uso del suelo en general.

Que tras aproximadamente diez meses de consulta por parte de las autoridades de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural y la Delegación Cuajimalpa, con los representantes de los vecinos de las Ocho Manzanas y habiéndose tramitado el expediente correspondiente, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ARTICULO 1o.- Se aprueba la normatividad para el Programa de Mejoramiento de una parte de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) "Zentlapal", conformada por una zona de Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, con superficie aproximada de 471,940 m², cuya poligonal a continuación se describe:

- En terrenos con superficie existente de hasta 250 m², se permitirá la construcción máxima de 150 m², construidos, dejando libre de construcción un 35% mínimo como área libre y una altura máxima de 6.50 m.

- En terrenos con una superficie de más de 250 m², hasta 500 m², se permite la construcción de 200 m², construidos, dejando libre de construcción un 40% mínimo como área libre y una altura máxima de 6.50 m.

- En terrenos con superficie de más de 500 m², hasta 2000 m², se permitirá la construcción máxima de 250 m², construidos dejando libre de construcción un 65% mínimo como área libre y una altura máxima de 6.50 m.

- En terrenos con superficie de más de 2000 m², se permitirá la construcción máxima de 275 m², construidos dejando libre de construcción un 70% mínimo como área libre y una altura máxima de 6.50 m.

6.- En aquellos predios existentes debidamente registrados o indicados en el Plano de Usos del Suelo y cuya superficie sea menor a la del Lote Tipo, se podrá construir hasta una vivienda, con superficie máxima igual a la permitida en la zona.

- VIALIDAD.

7.- Las vialidades indicadas en el Plano de Usos del Suelo, podrán ser oficializadas ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, siempre y cuando se cuente, por parte de los particulares, con el convenio respectivo de donación al Departamento del Distrito Federal. Asimismo, las vialidades no tendrán continuidad hacia el exterior, excepto aquellas señaladas en el Plano de Usos del Suelo.

8.- Los predios con superficies mayores donde se permita la construcción de hasta dos viviendas sin frente a vialidades oficializadas, el acceso deberá tratarse bajo el régimen condominial o servidumbre de paso entre particulares.

9.- La sección mínima de las vialidades será de 4.0 m., pudiéndose incrementar esta sección hasta 8.0 m., según sea la importancia de la vialidad de la zona.

- DE LA CONSTRUCCIÓN.

10.- Los lotes con frente a vía pública deberán construir sus bardas con adobe, lábique aparente o block con aplanado de cemento hasta una altura de 120 cms., pudiéndose complementar la altura hasta 2.50 m., con elementos que permitan la transparencia visual.

Las nuevas construcciones y/o ampliaciones, deberán dejar libre de construcción una franja mínima de 2.00 m., al frente del predio.

11.- En la zona se permite la instalación de comercio básico dentro del predio, combinado con el uso de vivienda siempre y cuando no rebase los 30.0 m², de construcción. Este uso de comercio se establecerá independientemente al metraje para vivienda.

Tiendas de Abarrotes.

Papelaría.

Misceláneas.

Lechería.

Taller de Carpintería y Herrería.

Expendio de Pan y Pastales.

Pollería.

Tortillería.

Farmacia.

Forrajera.

12.- El Departamento del Distrito Federal, brindará asesoramiento en la Construcción de Sistemas de Recolección de Agua Pluvial, Fosas Sépticas y Pozos de absorción en las viviendas de la zona.

13.- En la superficie remanente de construcción de vivienda, se deberá destinar a las actividades agrícolas, pecuarias, frutícolas, hortícolas, forestal y de educación ambiental; independientemente de cumplir con el requerimiento para estacionamiento que indica el Reglamento de Construcciones.

14.- En base a la población existente y a la población futura prevista, teniendo en consideración el crecimiento natural de la zona; se requerirá de la construcción de equipamiento básico para dar servicio a sus habitantes. Este equipamiento es el siguiente:

- Jardín de Niños.

- Escuela Primaria.

- Lechería.

- Tienda de Abasto Popular.

- Juegos Infantiles.

- Caseta de Protección y Vigilancia.

- Canchas Deportivas.

Para la compra del terreno, así como para la construcción de estos equipamientos, se deberá contar con la cooperación vecinal y los Programas Presupuestales de la Delegación.

15.- El equipamiento existente en la zona permanecerá con su uso actual, si se optara por modificarlo, éstos podrán ser destinados exclusivamente para equipamiento básico de acuerdo a lo indicado en el punto número 14 de éstas normas.

16.- La información contenida en el Censo y Plano de uso del suelo de la zona, no prejuzga sobre la propiedad de los colonos.

17.- La vigencia del Programa de Mejoramiento de las Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa, tendrá una duración mínima de 6 años; durante este lapso no se darán incrementos a la vivienda y las solicitudes de modificación al Programa Parcial se resolverán conforme a lo establecido en el Plano de Usos del suelo del Programa de Mejoramiento de las Ocho Manzanas de la Cabecera Cuajimalpa.

18.- Se establece un plazo de 15 días a partir de la publicación de las presentes normas en el Diario Oficial de la Federación para quienes resulten afectados, interpongan el recurso de inconformidad que señala la normatividad vigente ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

Los usos no especificados anteriormente, estarán prohibidos.

ARTICULO 3o.- El Programa de Mejoramiento a que se refiere este acuerdo, se sujetará a la zonificación que se establece en el Plano Escala 1:2000 de Usos del suelo, que va debidamente firmado y que forma parte integrante de este ordenamiento, y quedará en depósito del Registro del Plan (Programa) Director de Desarrollo Urbano, en donde podrán ser consultados, así como en la Delegación Cuajimalpa y en la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural.

ARTICULO 4o.- El presente acuerdo tendrá una vigencia mínima de 6 años a partir de su inscripción en el Registro del Plan (Programa) Director, durante este lapso no se darán incrementos a la vivienda y las solicitudes de modificación al Programa Parcial, serán resueltas conforme a la zonificación Secundaria y Normatividad autorizada en el presente acuerdo; al término de este plazo corresponderá a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica su evaluación y su revisión, en caso de no realizarse su revisión, el presente acuerdo continuará vigente.

ARTICULO 5o.- Una vez oficializado el uso del suelo, se instrumentará un Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra en las Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera de Cuajimalpa y las obras correspondientes a infraestructura urbana, podrán iniciarse en cualquier momento dentro de los límites del Programa de Mejoramiento y de común acuerdo con las diversas Unidades Administrativas y Organos Desconcentrados del Departamento del Distrito Federal, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y a sus programas presupuestales.

TRANSITORIOS.

PRIMERO.- Los permisos, autorizaciones, licencias y cualquier otro tipo de trámite necesario para el aprovechamiento del uso del suelo en la zona materia del presente acuerdo, serán despachados de conformidad a la normatividad vigente en la fecha en que se ingresaron, siempre y cuando reúnan los requisitos necesarios para su otorgamiento de acuerdo a dicha Normatividad.

SEGUNDO.- El presente acuerdo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO.- Publíquese el presente acuerdo en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

CUARTO.- Inscribese en el Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

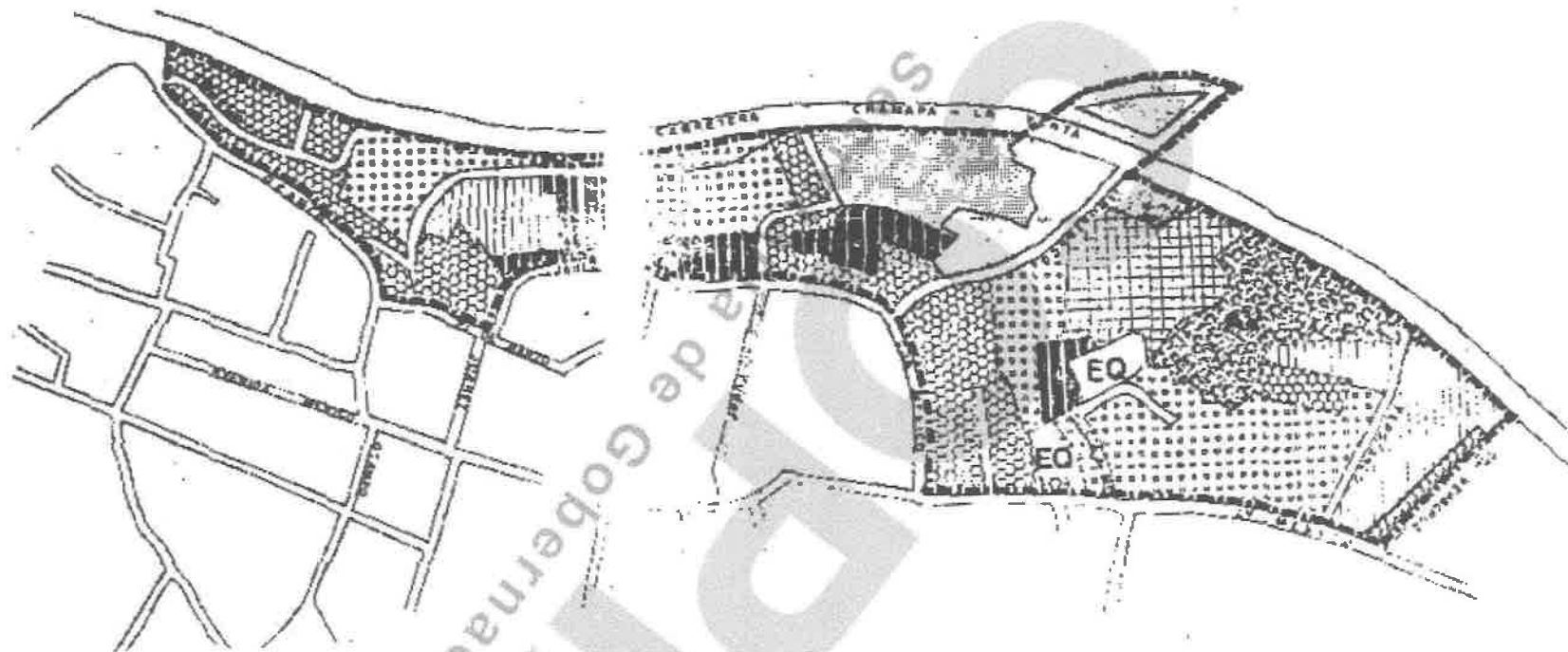
Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.











México, Distrito Federal, a los tres días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y uno.- El Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.- *Jorge Cambou de Buen*- Rúbrica.

Lic. L. Sergin Covarrubias Segura, Subdirector de Instrumentación de ordenamiento Urbano de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, certifica que la presente copia fotostática que consta de 9 fojas útiles es reproducción fiel y exacta del original del acuerdo firmado por el C. Director General de Reordenación Urbana y Protección ecológica, de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y uno, por el que se aprueba la normatividad para el Programa de Mejoramiento de Ocho Manzanas de la Colonia Cabecera Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, mismo que obra en los archivos de la Unidad Departamental de Reglamentos Urbanos, se expide la presente a los veintiocho días del mes de febrero de mil novecientos noventa y dos.- Rúbrica.

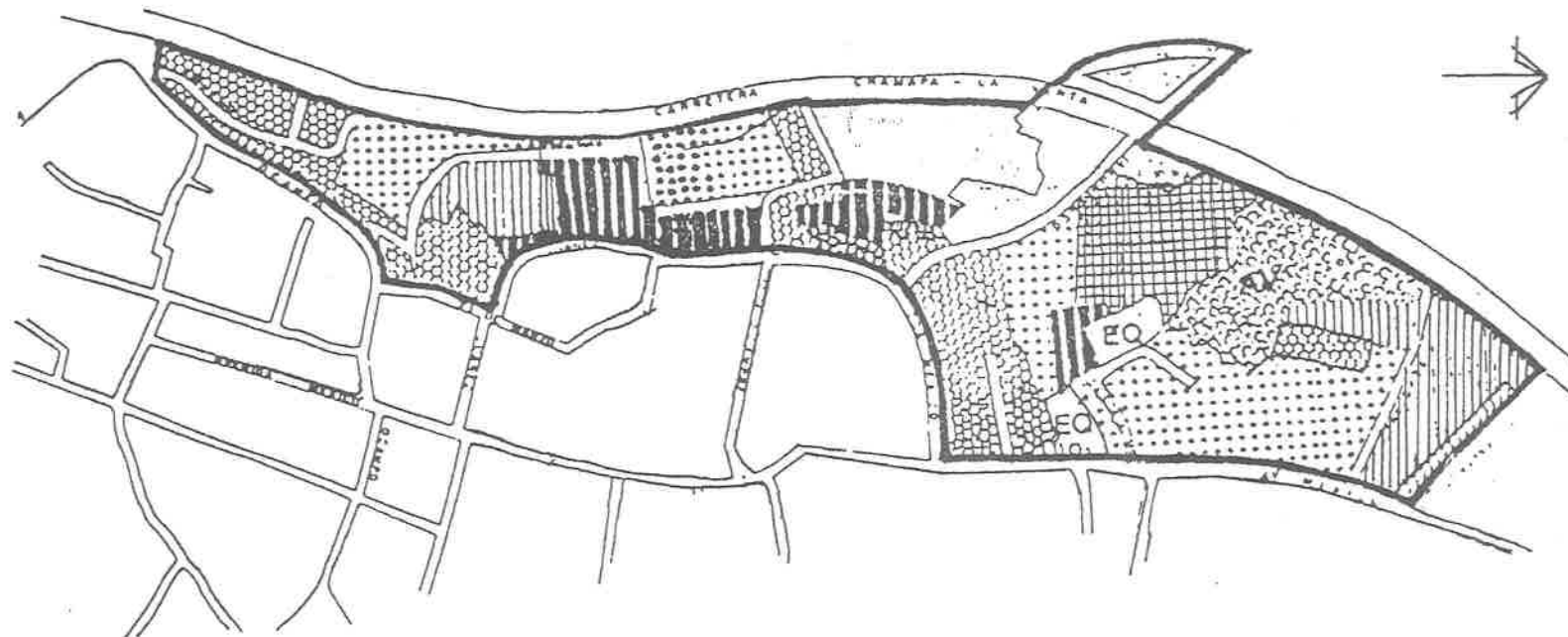
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE OCHO MANZANAS



SIMBOLOGIA HABITACIONAL

- | | | | |
|---|-------------------------------|--|-------------------------------|
|  | 1 VIV CADA 250 m ² |  | 1 VIV CADA 100 m ² |
|  | 1 VIV CADA 350 m ² |  | EQUIPAMIENTO EXISTENTE |
|  | 1 VIV CADA 400 m ² |  | AREA VERDE |
|  | 1 VIV CADA 500 m ² |  | LIMITE DE LA ZONA |
|  | 1 VIV CADA 400 m ² | | |
|  | 1 VIV CADA 700 m ² | | |










**VERSION DE DIVULGACION
(NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS)**



OCHO MANZANAS CABECERA CUAJIMALPA.
DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS.

OCHO MANZANAS CABECERA CUAJIMALPA.

SIMBOLOGIA.

	1 VIV. CADA 250 M2.		1 VIV. CADA 500 M2.
	1 VIV. CADA 350 M2.		EQUIPAMIENTO EXISTENTE.
	1 VIV. CADA 400 M2.		AREA VERDE.
	1 VIV. CADA 500 M2.		LIMITE DE LA ZONA.
	1 VIV. CADA 600 M2.		
	1 VIV. CADA 700 M2.		

- El punto de partida se ubica en el entronque de la Calle Ocampo con la Carretera Chamapa-La Venta.
- De este punto la línea del polígono se dirige al noreste por la Calle de Ocampo, hasta la esquina de ésta con la Calle 21 de Marzo.

Del punto anterior, la línea sigue al Norte por la Calle 21 de Marzo hasta el cruce con la calle Juárez Poniente.

- De este sitio la línea continúa al Norte por la Calle Juárez Poniente hasta su entronque con la Avenida México.

- Del punto anterior, la línea se dirige al Norte por la Avenida México, hasta la Calle Veracruz.

- De aquí la línea quiebra al poniente sobre la Calle Veracruz hasta llegar a su entronque con la Carretera Chamapa-La Venta.

- Del punto anterior, la línea se dirige al Sur sobre la Carretera Chamapa-La Venta hasta su cruce con el puente de la Calle Ahuatenco.

- De este punto, la línea continúa al Noroeste sobre la Calle Ahuatenco hasta el sitio donde se une con el camino Ahuatenco.

- Del punto anterior, se incorpora una franja de 25.0 m a camino Ahuatenco hacia el Sur hasta su entronque con la Carretera Chamapa-La Venta.

- Finalmente, de este sitio la línea sigue al Sur por la Carretera Chamapa-La Venta, hasta la calle de Ocampo, con lo que se cierra la poligonal.

ARTICULO 2o.- El Programa de Mejoramiento de las Ocho Manzanas, a que se refiere el presente Acuerdo, tendrá los siguientes Usos del Suelo:

Habitacional Unifamiliar. Se permitirá la construcción de una vivienda en base al lote tipo indicado en el Plano de Usos del Suelo de la zona objeto del presente Acuerdo, con las claves siguientes:

H1 vivienda cada 250 m² de superficie del terreno

H1 vivienda cada 350 m² de superficie del terreno

H1 vivienda cada 400 m² de superficie del terreno

H1 vivienda cada 500 m² de superficie del terreno

H1 vivienda cada 600 m² de superficie del terreno

H1 vivienda cada 700 m² de superficie del terreno

H1 vivienda cada 1500 m² de superficie del terreno

Equipamiento.- Referida el equipamiento existente en la zona y que está indicado en el Plano de Usos del Suelo con la clave EQ.

Áreas Verdes y Espacios Abiertos.- Esta zona estará dedicada exclusivamente para las actividades de recreación, conservación y espacios abiertos, indicando en el Plano de Usos del Suelo con la clave AV.

Los usos permitidos son: vivienda unifamiliar; condominio horizontal, donde se podrá construir del número de viviendas que resulte de dividir el lote tipo y la superficie, total del predio, comercios básicos de 30 m² como máximo, equipamiento y áreas verdes; asimismo el asentamiento de las Ocho Manzanas quedará sujeto a las normas complementarias siguientes:

1.- Se sustituye la clasificación de ZEDEC para la zona comprendida entre Avenida México, Cerrada Veracruz, Carretera Chamapa-La Venta, Calle de Ahuatenco, en línea paralela de 25.0 m., a Camino a Ahuatenco hasta el entronque con Carretera Chamapa-La Venta, Carretera Chamapa-La Venta, Calle Ocampo, Calle 21 de Marzo, Juárez Poniente y Avenida México; por la normatividad que se indica en el Plano de Usos del Suelo del Programa de Mejoramiento de las Ocho Manzanas de la Cabecera Cuajimalpa.

2.- Los predios y las construcciones que se encuentren en el Asentamiento denominado "Ocho Manzanas de la Cabecera Cuajimalpa", podrán ser regularizadas ante la autoridad correspondiente.

3.- No se permitirá la Subdivisión de predios que den como resultado áreas menores a las de tipo de acuerdo a la zonificación secundaria de que se trate.

- DEL PREDIO.

4.- En base a las Normas y a la Zonificación Secundaria indicadas en el Plano de Usos del Suelo del Asentamiento, la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la Ventanilla Única del Colegio de Arquitectos y la Ventanilla Única del Colegio de Ingenieros y la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural, podrán expedir Constancias de Zonificación y/o Certificado de Uso del Suelo; y Licencia de Construcción, Alineamiento y Número Oficial respectivamente, a los particulares que así lo requieran.

5.- En base al lote tipo permitido en el Plano de Usos del Suelo, se podrá construir vivienda nueva o ampliar la existente, de acuerdo a las superficies máximas que se mencionan a continuación:

ANÁLISIS VIAL (SYNCHRO)





AVENIDA MEXICO 398 Y CERRADA ONCE MEXICO



Lane Group	EBL	EBR	NBL	NBT	SBT	SBR
Lane Configurations	Y			↑↑	↑↓	
Volume (vph)	3	3	5	336	361	5
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	4.0	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
Lane Util. Factor	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	0.95
Frt	0.932				0.998	
Flt Protected	0.976			0.999		
Satd. Flow (prot)	1805	0	0	2584	2938	0
Flt Permitted	0.976			0.999		
Satd. Flow (perm)	1805	0	0	2584	2938	0
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	97.5			113.6	43.8	
Travel Time (s)	7.0			8.2	3.2	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Heavy Vehicles (%)	0%	0%	20%	6%	2%	20%
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	19	19	0
Parking (#/hr)				15		
Adj. Flow (vph)	3	3	5	365	392	5
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	6	0	0	370	397	0
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	4.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.8			4.8	4.8	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	0.94	1.20	1.20	1.41	1.26	1.20
Turning Speed (k/h)	25	15	25			15
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary

Area Type: Other
 Control Type: Unsignalized
 Intersection Capacity Utilization 22.8% ICU Level of Service A
 Analysis Period (min) 15



AVENIDA MEXICO 398 Y CERRADA ONCE MEXICO INCREMENTO



Lane Group	EBL	EBR	NBL	NBT	SBT	SBR
Lane Configurations	Y			↑↑	↑↓	
Volume (vph)	3	3	5	336	361	5
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	4.0	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
Lane Util. Factor	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	0.95
Fr _t	0.932				0.998	
Fit Protected	0.976			0.999		
Satd. Flow (prot)	1805	0	0	2583	2938	0
Fit Permitted	0.976			0.999		
Satd. Flow (perm)	1805	0	0	2583	2938	0
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	97.5			113.6	43.8	
Travel Time (s)	7.0			8.2	3.2	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	125%	125%	125%	125%	125%	125%
Heavy Vehicles (%)	0%	0%	20%	6%	2%	20%
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	19	19	0
Parking (#/hr)				15		
Adj. Flow (vph)	4	4	7	457	490	7
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	8	0	0	464	497	0
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	4.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.8			4.8	4.8	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	0.94	1.20	1.20	1.41	1.26	1.20
Turning Speed (k/h)	25	15	25			15
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary

Area Type: Other
 Control Type: Unsignalized
 Intersection Capacity Utilization 26.0% ICU Level of Service A
 Analysis Period (min) 15

PLANOS URBANOS

