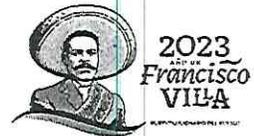


Acuse



PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.

PAOT-05-300/100-133-2023

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA

26 OCT 2023

Recibió: Daniel Aulo

Hora: 12:00 hrs

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDIU/0689/2023, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO COLONIA DEL CARMEN, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN TOMO CDLXXXIV NO. 20 DEL 27 DE ENERO DE 1994, RATIFICADO EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO COYOACÁN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 901 TOMO II EL 10 DE AGOSTO DE 2010, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO NÚMERO 141 COLONIA DEL CARMEN, EN LA ALCALDÍA COYOACÁN.*

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

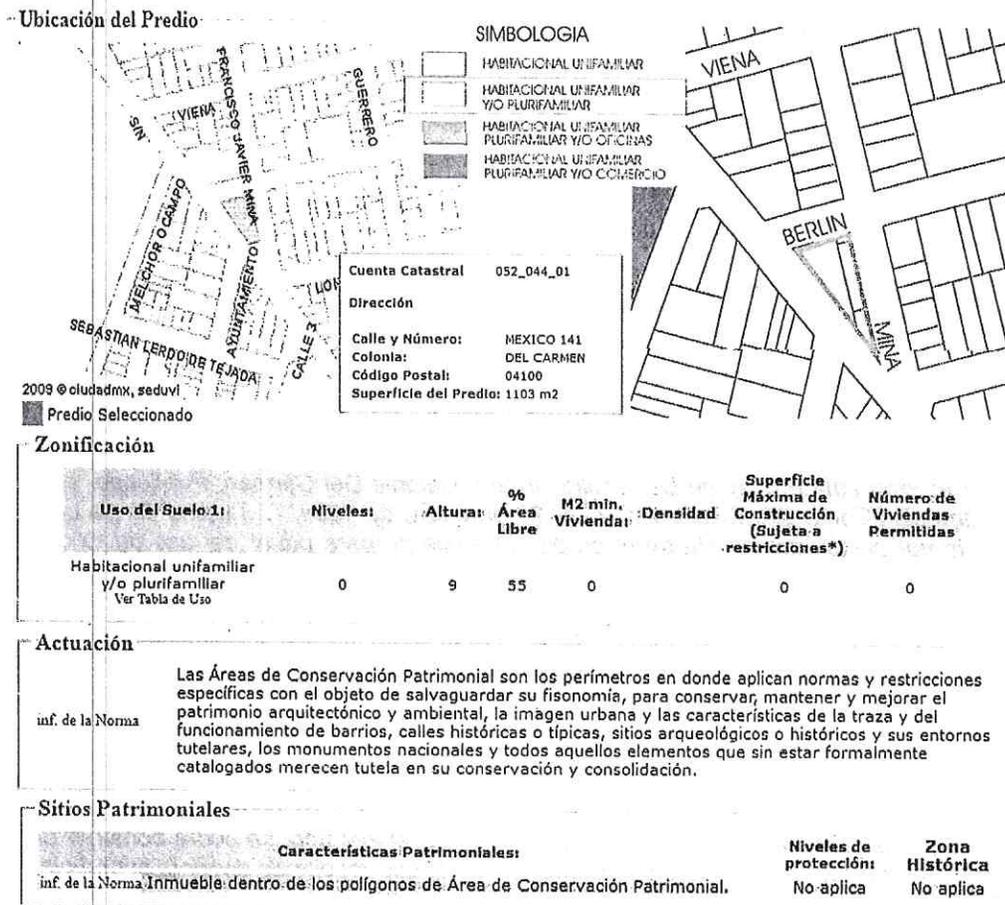
“Modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, Publicado en el Diario Oficial de la Federación Tomo CDLXXXIV No. 20 el 27 de enero de 1994, (...) con el fin de cambiar el uso del suelo de la edificación construida en el predio en comento para pasar del uso de Oficinas a Viviendas Plurifamiliar, en atención al “Acuerdo mediante el cual se establecen los lineamientos para la reconversión de Oficinas a Vivienda en la Ciudad de México y se emite la resolución de Carácter General por la que se otorgan los beneficios fiscales que se indican, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 04 de agosto de 2021 y se atiende lo señalado en el Acuerdo por el que se modifica el diverso mediante el cual se establecen los Lineamientos para la Reconversión de Oficinas a Vivienda en la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 22 de marzo de 2022 No. 814.

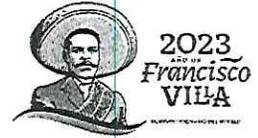
Lo anterior en el entendido que la zonificación actual, que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen, aplica la zonificación habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar; con una altura máxima de hasta 9.00 metros. Para los predios mayores al lote tipo, se podrá construir una vivienda por cada 500 m² de terreno, y el número de viviendas será el que resulte de dividir la superficie total del predio entre 500 m², que es el lote tipo; la altura será de 9.00 metros a excepción, en donde la norma complementaria particular lo especifique.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-133-2023

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, se constató que al predio ubicado en Avenida México Número 141, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, se identifica con la cuenta catastral **052_044_01**, tiene una superficie de 1103 m² y le corresponde una zonificación **Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar 9 metros de altura, 55% de Área Libre**, además de ubicarse dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.





Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-133-2023

3. En primer término es de señalarse que la finalidad de la iniciativa materia del presente estudio es la de realizar un cambio de uso de suelo; debiendo cumplir para ello, los requisitos establecidos en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sin embargo, no hace referencia a lo señalado en la fracción IX del citado artículo relacionado con el *Texto Normativo Propuesto*, ya que sólo hace referencia a *Artículos Transitorios*, siendo que **es requisito que las iniciativas propongan un texto normativo con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa.**

Además, de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 Ter, fracción I inciso f) de la Ley referida, se podría actualizar el supuesto de considerar el desechamiento de plano por el incumplimiento al requisito señalado en el citado artículo 35 fracción IX, disposiciones que señalan lo siguiente:

Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:

IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;*
- b) Deberá incluir artículos transitorios, y*
- c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;*

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

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

[...]

f) Que no indiquen el texto normativo específico del Programa o Programas que propongan modificar;

[...]

4. Por otro lado, la iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

(...) El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen de fecha 27 de enero de 1994, asigna al predio ubicado en Av. México Número 141, Colonia Del Carmen, en la Alcaldía Coyoacán el uso habitacional unifamiliar o plurifamiliar, la altura máxima de 9 metros máximos de construcción y 55% de área libre mínima (...) área libre en función de la superficie del predio para todos los predios de uso



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-133-2023

habitacional (...) En el predio actualmente se localiza una construcción de 5 niveles que data de 1964, registro de la primera manifestación de construcción hasta su última modificación en 1979. La edificación se construyó para albergar el uso de Oficinas acreditada mediante Certificado de Acreditación de uso del suelo por Derechos Adquiridos (...).

"(...) En atención a la creciente problemática de inmuebles subutilizados con uso distinto al habitacional y la necesidad de oferta de vivienda asequible en la Ciudad de México (...) emitió el Acuerdo Mediante el cual se establecen los Lineamientos para la Reconversión de Oficinas a Vivienda en la Ciudad de México (...) con la propuesta de reconversión de edificaciones destinadas al uso de oficinas (...)"

En atención a los argumentos señalados en la iniciativa, es de precisarse que el **ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA RECONVERSIÓN DE OFICINAS A VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y SE EMITE LA RESOLUCIÓN DE CARÁCTER GENERAL POR LA QUE SE OTORGAN LOS BENEFICIOS FISCALES QUE SE INDICAN** publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No 654 BIS de fecha 04 de agosto de 2021, y modificado mediante Acuerdo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 22 de marzo de 2022, indica en su **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**, que dichos lineamientos tienen por objeto establecer los parámetros a que deberá sujetarse el proceso de Reconversión de Oficinas a Vivienda dentro de la Ciudad de México, a fin de coadyuvar en la reactivación económica del sector inmobiliario y de la construcción a través de la reutilización adaptativa de inmuebles para contribuir a reducir el rezago habitacional en la Ciudad y generar una mayor disponibilidad de vivienda asequible, y otorgar beneficios fiscales a favor de los proyectos de Reconversión aprobados.

De los lineamientos señalados, se destaca lo siguiente:

CUARTO.- El ámbito de aplicación de los presentes Lineamientos corresponderá a los inmuebles localizados en las siguientes poligonales y vialidades:

a), b), c) ...

j) **El Anillo Periférico en los tramos correspondientes que se encuentren dentro de las demarcaciones territoriales de Benito Juárez, Coyoacán, y Miguel Hidalgo. ...**

QUINTO.- Para participar en la Reconversión de oficinas a vivienda en la Ciudad de México, a que se refiere el presente Acuerdo, y en el ámbito de aplicación establecido, son elegibles aquellos inmuebles que cumplan con alguno de los siguientes criterios:

I. **Oficinas y/o comercio construidos con obsolescencia funcional;**

II. **Oficinas y/o comercio construidos en desuso o en abandono;**

...



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-133-2023

Por lo señalado con anterioridad, se considera que los Lineamientos para la reconversión de oficinas a vivienda, **no resultan aplicables al predio materia de la iniciativa**, toda vez que éste no se ubica dentro de las poligonales establecidas en el punto CUARTO, además de que no se acredita que el inmueble preexistente se encuentra con obsolescencia funcional, en desuso o abandono a consecuencia de la Declaratoria de Emergencia Sanitaria para controlar, mitigar y evitar la propagación del COVID -19.

Aunado a lo anterior, también es importante mencionar que para el supuesto de que al predio de referencia pudiera aplicarse la reconversión señalada en los Lineamientos descritos, el promovente **debió solicitar el registro de su inmueble** y el proyecto correspondiente a través de la Oficialía de Partes de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, conforme al punto SÉPTIMO de los Lineamientos multireferidos y **no a través del procedimiento señalado en el CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS, del TÍTULO TERCERO DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**

5. Por otro lado, de conformidad con las documentales presentadas, se desprende que se busca **cambiar la zonificación Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, 9 metros 55% de área libre, 1 vivienda cada 500m² de terreno, a la zonificación HC/5/25/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles de altura máxima, 25% de área libre y densidad Z = superficie de la vivienda definida por el proyecto)**, para permitir el uso de suelo Habitacional plurifamiliar con comercio en planta baja para los giros permitidos conforme la tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en su categoría "Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal: Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas."

Superficie de desplante: 790.16m²
Superficie de área libre: 277.36m²
Superficie total de construcción: 2,371.72m²
Número de niveles sobre banquetas: 5
Número de viviendas: 17 viviendas

Lo que se traduce en uso *Habitacional plurifamiliar con comercio en planta baja, 5 niveles, 25% de área libre, vivienda definida por proyecto. Con el fin de mantener la edificación existente y reutilizarla para la oferta de 17 viviendas (...)*, resultando necesario señalar que el uso de suelo actual del inmueble corresponde al uso de oficinas en 2,411.00m² de superficie en 5 niveles de altura.

En relación con lo anterior, de conformidad con la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Particulares Superficies libres, Vivienda Unifamiliar y Vivienda plurifamiliar, y considerando para ello la superficie del predio de 1,067.52 m², se realiza la comparativa de las densidades con la zonificación secundaria aplicable

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-133-2023

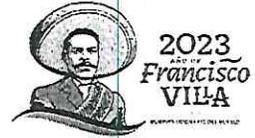
Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar / 9metros / 55% de área libre y la solicitada por el proyecto HC/5/25/Z, lo que resulta en lo siguiente:

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar / 9metros / 55% de área libre aplicable		Superficies constructivas de conformidad con la zonificación HC/5/25/Z propuesta	
Superficie del predio	1,067.52 m ²	Superficie del predio	1,067.52 m ²
Desplante (45%)	480.384 m ²	Desplante (75%)	800.64 m ²
Área Libre (55%)	587.136 m ²	Área Libre (25%)	266.88 m ²
Superficie máxima de construcción	1,441.152 m ²	Superficie máxima de construcción	4,003.2 m ²

La propuesta del proyecto busca readaptar los espacios preexistentes actualmente ocupados como oficinas para el desarrollo de vivienda plurifamiliar. De acuerdo con la memoria arquitectónica disponible, se analizan las áreas del estado actual del inmueble (página 9 de la Memoria descriptiva del Proyecto arquitectónico) y la propuesta (página 21 de la Memoria descriptiva del Proyecto arquitectónico).

Construcción preexistente		Propuesta	
Superficie del predio	1,067.52 m ²	Superficie del predio	1,067.52 m ²
Nivel 1 (Desplante)	830.55 m ²	Nivel 1 (Desplante)	790.16 m ²
Nivel 2	402.71 m ²	Nivel 2	408.17 m ²
Nivel 3	387.70 m ²	Nivel 3	401.85 m ²
Nivel 4	387.70 m ²	Nivel 4	398.99 m ²
Nivel 5	347.43 m ²	Nivel 5	372.55 m ²
Superficie de construcción	2,356.09 m²	Superficie de construcción	2,371.72 m²

6. Actualmente y de acuerdo a la memoria descriptiva, el inmueble está destinado para el uso de oficinas, de lo que se desprende que el inmueble destina 2,411.00 m² para tal uso, el cual alberga a 280 empleados, de modo que, considerando el número de empleados se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de empleados X 1.071 kg/día/hab (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de empleados X 50 l/día/hab (Normas Técnicas



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-133-2023

Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas, última reforma 06 de octubre de 2004).

Por lo que, considerando los valores referidos, para el uso de oficinas se obtuvo una generación diaria de 299.88 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 14,000 litros de agua.

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (l x día)
Oficinas	280 empleados	299.88 kg	14,000 litros

7. Resulta necesario señalar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán vigente, dispone restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, lo que se encuentra sujeto a la superficie del predio y su densidad.

En ese tenor, si bien es cierto que en el predio donde se solicita el cambio de uso de suelo cuenta con una construcción preexistente destinada para el uso de oficina, la zonificación secundaria aplicable se encuentra limitada por la superficie del terreno y es restrictiva respecto a las densidades permitidas; la propuesta solicita un aumento en la densidad de vivienda, correspondiente a $z = \text{superficie de la vivienda definida por el proyecto}$, representa un aumento significativo en el número de viviendas permitidas por la zonificación secundaria, la cual es vigente y actualmente aplicable al caso. Por lo anterior, se realiza el comparativo de impactos generados entre la propuesta HC/5/25/Z y la zonificación actual Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar / 9metros / 55% de área libre y no respecto al uso de oficinas.

Para el cálculo de los consumos para vivienda, se toma en cuenta el número de viviendas permitidas por la zonificación secundaria actual, ya que en ella se establece el número de viviendas permitidas de acuerdo a la superficie del terreno, en el cual se permite el uso de vivienda plurifamiliar. Por otro lado, para el cálculo de viviendas que se proponen, se toma el número de viviendas solicitadas por el promovente.

Densidades e intensidades de conformidad con la zonificación Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar / 9metros / 55% de área libre aplicable		Densidades e intensidades de conformidad con la zonificación propuesta HC/5/25/Z	
Viviendas factibles	2	Viviendas factibles	17

8. Ahora bien, en cuanto a los impactos que generaría la modificación de uso del suelo, para efectos del análisis de los impactos se realizó un comparativo de la propuesta para 17 viviendas de conformidad con la zonificación HC/5/25/Z y 109.06 m² destinados al comercio en el Nivel 1 (restaurante); respecto a la simulación del escenario en que el proyecto de vivienda plurifamiliar



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-133-2023

conforme la zonificación vigente Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar / 9metros / 55% de área libre, para lo cual se consideró lo siguiente:

1. De la iniciativa para el predio ubicado en Av. México número 141, se desprende que se proyecta destinar 1,580.98 m² para el uso de **17 viviendas**.
2. De conformidad con datos del índice de habitante por vivienda es de 3.4 (Encuesta Intercensal 2015), lo que aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de **57.8 habitantes**.
3. Considerando el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de habitantes X 1.071 kg/día/hab (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de habitantes X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).
4. **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de 17 viviendas se obtuvo una generación diaria de 61.9038 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 8,670 litros de agua.**
5. De la iniciativa para el predio ubicado en Av. México número 141, se desprende que se proyecta destinar **109.06 m² para el uso de restaurante**.
6. De conformidad con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el número de comensales por cada m² destinado al uso de restaurante es de 1.4 comensales; lo que aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de **152.684 comensales**.
7. Considerando el número de comensales se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de comensales X 1.071 kg/día/hab (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de comensales X 12 l/día/comensal (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).
8. **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de restaurante en 109.06 m² se obtuvo una generación diaria de 163.524564 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 1,832.208 litros de agua.**
9. Para calcular el número de viviendas factibles con la zonificación vigente, de conformidad con la Norma Complementaria Particular para Vivienda plurifamiliar, el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie total del predio 1,067.52 m² entre 500.00 m², obteniendo que se podrían construir 2 (dos) viviendas.
10. De conformidad con datos del índice de habitante por vivienda es de 3.4 (Encuesta Intercensal 2015), lo que aplicado al proyecto objeto de análisis resulta un total de **6.8 habitantes**.
11. Considerando el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de habitantes X 1.071 kg/día/hab (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de habitantes X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).
12. **Por lo que para el uso de suelo para vivienda se generarían diariamente 7.2828 kg de residuos sólidos y se consumirían 1,020 litros de agua.**

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-133-2023

De lo anterior, se desprende:

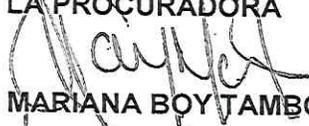
Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Restaurante 109.06 m ²	152.684 comensales	163.524564 kg	1,832.208 litros
Habitacional 17 viviendas	57.8 habitantes	61.9038 kg	8,670 litros
Consumos totales para la propuesta:		225.428364 kg	10,502.208 litros
Habitacional 2 viviendas	6.8 habitantes	7.2828 kg	1,020 litros
Consumos totales de acuerdo a la zonificación:		7.2828 kg	1,020 litros

De esta forma, considerando que la iniciativa pretende cambiar la zonificación de Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar / 9metros / 55% de área libre / 1 vivienda cada 500m² de terreno a HC/5/25/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles de altura máxima, 25% de área libre y densidad Z = superficie de la vivienda definida por el proyecto), conlleva un aumento del 350% en el número de viviendas y por lo tanto en la generación de residuos y el consumo de agua al día, lo que implicaría un impacto significativo en la zona.

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA


MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/MCB

