

Acuse



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



Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-154-2023



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/IIL/CDIU/0929/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la *Iniciativa ciudadana denominada decreto por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal para el predio ubicado en Calle Manuel M. Ponce, número 278, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón.*

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

[...] cambiar el Uso de Suelo actual del predio ubicado en la calle Manuel M. Ponce número 278, colonia Guadalupe Inn, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, CP 01020, que es Habitacional 2 niveles Máximos de Construcción, 60% Mínimo de Área Libre, Densidad Restringida (1 vivienda por cada 500 m² de superficie total del terreno), para obtener un Uso de Suelo Habitacional Mixto, 13 niveles, 40% de área libre y densidad Z= Lo que resulte de la zonificación del presente Programa Delegacional.¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, se constató que al predio le corresponde actualmente un Uso de Suelo de tipo Habitacional, dos niveles máximos de construcción y 60% mínimo de área libre.

¹ *Iniciativa de Decreto por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, para cambio de Uso de Suelo respecto del predio ubicado en Calle Manuel M. Ponce, número 278, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, pág. 6.*



Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-154-2023

Información General Cuenta Catastral: 054_275_14 Dirección: Calle y Número: MANUEL M PONCE 278 Colonia: GUADALUPE INN Código Postal: 01020 Superficie del Predio: 396 m ²		Ubicación del Predio 																
<p><small>*VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS*. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</small></p>		<p><small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small></p>																
Zonificación <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo</th> <th>Niveles</th> <th>Altura</th> <th>% Área Libre</th> <th>H2 mín. Viviendo</th> <th>Densidad</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional Vertical de Baja Densidad</td> <td>2</td> <td>12</td> <td>60</td> <td>0</td> <td>R(500) (Una vivienda cada 500.0 m² de terreno)</td> <td>317</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	H2 mín. Viviendo	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional Vertical de Baja Densidad	2	12	60	0	R(500) (Una vivienda cada 500.0 m ² de terreno)	317	0
Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	H2 mín. Viviendo	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas											
Habitacional Vertical de Baja Densidad	2	12	60	0	R(500) (Una vivienda cada 500.0 m ² de terreno)	317	0											

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE **ÁLVARO OBREGÓN**

ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENAMIENTO

SUELO URBANO
H HABITACIONAL

EA
E 3/30
GUADALUPE INN

3. Al predio de interés, actualmente le aplica la zonificación H/2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno). Asimismo, de conformidad con las documentales que se anexan a la iniciativa de decreto, el predio cuenta con una superficie de 412.87 m², por lo que de conformidad con la zonificación aplicable, en el predio se permite lo que se indica en la Tabla 1:

Tabla 1

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
H/2/60/R	412.87 m ²	2	1*	165.148 m ² (40%)	330.296 m ² (s.n.b.)	247.722 m ² (60%)

*Densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de terreno.

La iniciativa pretende que en el predio se permita la zonificación HM/13/40/Z (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), la cual permitiría las siguientes superficies:

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-154-2023

Tabla 2

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
HM/13/40/Z	412.87 m ²	13	32	247.722 m ² (60%)	3,220.386 m ²	165.148 m ² (40%)

*Considerando viviendas de 99.29 m², de acuerdo a las viviendas definidas en el proyecto propuesto.

En el mismo sentido, y de acuerdo con la zonificación HM/13/40/Z, se pretende construir un proyecto con las siguientes características:

Tabla 3

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
HM/13/40/Z	412.87 m ²	13	18	245.15 m ² (59.38%)	3,838.41 m ² (3,212.67 m ² s.n.b. y 625.74 m ² b.n.b.)	167.72 m ² (40.62%)

*Se pretende desarrollar viviendas de 99.29 m².

De lo anterior se puede concluir que con la zonificación HM/13/40/Z pretendida, se otorgaría un potencial constructivo de hasta 3,220.386 m²; es decir 9.75 veces más de lo permitido por la actual zonificación; sin embargo, en la propuesta se asienta que se construirán únicamente 3,212.67 m² s.n.b.; es decir 7.716 m² menos.

Aunado a lo anterior, de la comparativa de las superficies permitidas por la zonificación aplicable y las propuestas en la iniciativa de decreto, se desprende que se pretende un incremento de 17 viviendas, equivalente a un incremento del 1700% a lo permitido actualmente.

4. Para efectos del análisis de los impactos generados por el proyecto de 18 viviendas propuesto, se realizó un comparativo de los impactos generados respecto al consumo de agua potable y generación de residuos sólidos urbanos para el proyecto propuesto respecto al uso de suelo habitacional y la zonificación aplicable al predio, para lo cual se consideró lo siguiente:

De conformidad con la zonificación HM/13/40/Z y el proyecto propuesto para 18 viviendas:

1. De la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de la iniciativa de decreto para el proyecto, se desprende que se pretenden construir 18 viviendas.

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-154-2023

- Para las 18 viviendas, se tendría un total de 61.2 habitantes, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas propuestas por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2015, de INEGI.
- Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2022) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2021).

Por lo que para las 18 viviendas propuestas en la iniciativa ciudadana, se generarían diariamente 65.5452 kg de residuos sólidos y se consumirían 9180 litros de agua al día.

Proyecto (Habitacional Mixto)			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva)			
13		niveles	
Núm. Viviendas		18	
<i>Núm. habitantes = Núm. viviendas * 3.4 = 18 * 3.4 = 61.2</i>			
Habitantes por vivienda (Encuesta Intercensal 2015, INEGI)	3.4	habitantes	61.2
<i>Generación de residuos = Núm. habitantes * 1.071 = 61.2 * 1.071 = 65.5452</i>			
Generación de residuos (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021)	1.071	kg/día/hab	65.5452
<i>Consumo de agua = Núm. habitantes * 150 = 61.2 * 150 = 9180</i>			
Consumo de agua (SACMEX, 2022)	150	L/día/hab	9180

De conformidad con la zonificación HM/13/40/Z y el proyecto propuesto para 32 viviendas calculadas con la literal Z:

- De conformidad con el proyecto propuesto, se pretenden construir viviendas de 99.29 m², por lo que se considera esta superficie para calcular el número de viviendas que podrían permitirse con la literal "Z" conforme la zonificación pretendida "HM/13/40/Z". De lo anterior, resultando lo siguiente:



Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-154-2023

$$\frac{\text{Superficie máxima de construcción}}{\text{Superficie de vivienda}} = \frac{3220.386 \text{ m}^2}{99.29 \text{ m}^2} = 32.43$$

De conformidad con lo establecido en la Norma General de Ordenación No. 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, el resultado se ajusta al entero inmediato superior, lo que resulta en 32 viviendas.

- Para las 32 viviendas, se tendría un total de 108.8 habitantes, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas propuestas por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2015, de INEGI.
- Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2022) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2021).

Por lo que para las 32 viviendas calculadas de acuerdo con la literal Z de la zonificación pretendida HM/13/40/Z, se generarían diariamente 116.5248 kg de residuos sólidos y se consumirían 16320 litros de agua al día.

Proyecto (Habitacional Mixto)			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva)			
13		niveles	
$\text{Núm viviendas} = \frac{\text{Superficie máxima de construcción}}{\text{Vivienda propuesta en el proyecto}} = \frac{3220.386 \text{ m}^2}{99.29} = 32$			
Núm. Viviendas		32	
$\text{Núm. habitantes} = \text{Núm. viviendas} * 3.4 = 32 * 3.4 = 108.8$			
Habitantes por vivienda (Encuesta Intercensal 2015, INEGI)	3.4	habitantes	108.8
$\text{Generación de residuos} = \text{Núm. habitantes} * 1.071 = 108.8 * 1.071 = 116.5248$			
Generación de residuos (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021)	1.071	kg/día/hab	116.5248
$\text{Consumo de agua} = \text{Núm. habitantes} * 150 = 108.8 * 150 = 16320$			
Consumo de agua (SACMEX, 2022)	150	L/día/hab	16320



Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-154-2023

De conformidad con la zonificación H/2/60/R aplicable:

- De conformidad con la zonificación, al predio le corresponde la literal R, en la cual de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, se permite una vivienda cada 500.0 m²; por lo tanto, dado que el predio cuenta con una superficie de 605.00 m², se le permite la construcción de 1 vivienda, por lo que se considera este número para el cálculo de los impactos.
- Posteriormente, para la vivienda permitida, se tendría un total de 3.4 habitantes, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas calculadas por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2015, de INEGI.
- Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2022) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2021).

Por lo que para el uso de suelo habitacional, con una vivienda construida, se generarían diariamente 3.6414 kg de residuos sólidos y se consumirían 510 litros de agua al día.

Uso Actual			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva)			
2	niveles		
$\text{Núm viviendas} = \frac{\text{Superficie de terreno}}{\text{Literal}} = \frac{412.87 \text{ m}^2}{500} = 1$			
Núm. Viviendas	1		
$\text{Núm. habitantes} = \text{Núm. viviendas} * 3.4 = 1 * 3.4 = 3.4$			
Habitantes por vivienda (Encuesta Intercensal 2015, INEGI)	3.4	habitantes	3.4
$\text{Generación de residuos} = \text{Núm. habitantes} * 1.071 = 3.4 * 1.071 = 3.6414$			
Generación de residuos (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021)	1.071	kg/día/hab	3.6414
$\text{Consumo de agua} = \text{Núm. habitantes} * 150 = 3.4 * 150 = 510$			
Consumo de agua (SACMEX, 2022)	150	L/día/hab	510

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-154-2023

Considerando lo anterior, tenemos lo siguiente:

Uso	Comparativa	
	Residuos Kg/día	Consumo de agua L/día
Habitacional (Uso Actual)	3.6414	510
Habitacional Mixto (32 viviendas)	116.5248	16320
Habitacional Mixto (18 viviendas)	65.5452	9180

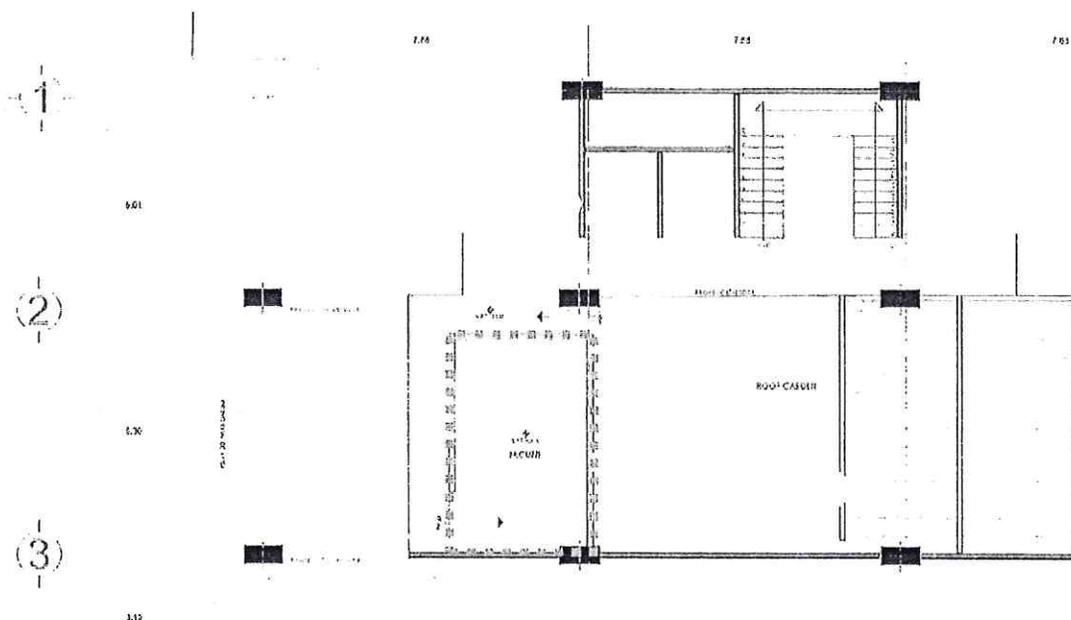
5. Ahora bien considerando los impactos generados por cada uno de los usos solicitados se tiene que el incremento en la generación de residuos por el uso en conjunto corresponde a 18 veces la generación actual y en lo relativo al consumo de agua el incremento se traduce, de igual manera, en 18 veces el consumo actual.

Además, toda vez que la zonificación pretendida "HM/13/40/Z", contiene la literal "Z", se realizó el cálculo del número de viviendas que esta literal permite, y toda vez que en el proyecto se pretenden construir viviendas de 99.29 m², se considera esta superficie como la más crítica; lo que dio como resultado que la zonificación solicitada **permitiría la construcción de hasta 32 viviendas**, por lo que si dicha zonificación se aprobara, podría significar un incremento de consumo de agua de hasta 7,140 litros y generación de residuos sólidos de hasta 50.9796 kg adicionales a los impactos generados por el proyecto propuesto, en el caso de que por algún motivo se pretendiera la construcción de más viviendas de las asentadas en la iniciativa de decreto.

En esa misma línea, de conformidad con el "ANEXO B, 11.10; Anteproyecto arquitectónico", de la propuesta de modificación presentada, se desprende el plano arquitectónico denominado nivel 12 con clave ARQ-05, en el que se señala que el proyecto contempla la instalación de un jacuzzi, lo que se traduce en un incremento del consumo de recursos hídricos.

Adicionalmente, la iniciativa no justifica técnica ni jurídicamente la necesidad del cambio de zonificación de H (Habitacional) a HM (Habitacional Mixto), cuando el texto de dicha iniciativa establece que los espacios destinados para coworking y gimnasio forman parte de las amenidades del conjunto, mismas que serán de uso privado para los habitantes del desarrollo. De manera que no resulta necesario solicitar el cambio de uso de suelo para la zonificación HM (Habitacional Mixto) la cual permitiría en un futuro el desarrollo de más usos prohibidos en esta zona.

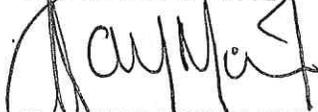
Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-154-2023



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.

A T E N T A M E N T E
LA PROCURADORA



MARIANA BOY TAMBORRELL

M A E L J A R C I / B E / O A V L

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS