

Acuse



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



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-043-2024

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/1179/2024**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN MANUEL M. PONCE NO. 106, 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:

[...] establecer mejor accesibilidad vial con la finalidad de mejorar la distribución de flujo y establecer mayor demanda de cajones de estacionamiento especialmente en las zonas de desarrollo comercial y servicios. Este es el caso, para el predio que se analiza ya que se localiza dentro de un área ampliamente comercial y servicios técnicos.¹

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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón (PDDU-AO), se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 054_294_11, con una superficie de 707 m² y le es aplicable la zonificación **H/2/60/R (500)**, (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida= una vivienda por cada 500.00 m2 de la superficie total del terreno).



¹ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle de Manuel M. Ponce no. 106, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, p. 4.*

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-043-2024

Información General

Cuenta Catastral 054_294_11
Dirección
Calle y Número: MANUEL M PONCE 106
Colonia: GUADALUPE INN
Código Postal: 01020
Superficie del Predio: 707 m2

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.



"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.

Zonificación

Uso del Suelo: 1	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mn. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de uso	2	4.5	60	0	R(500) (Una vivienda cada 500.0 m2 de terreno)	556	1

Predio seleccionado: Manuel M. Ponce No. 106, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020.

3. La iniciativa pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

(...) la visión y política que dio origen al Programa Delegacional vigente en materia de Vialidad y Transporte, busca la ordenación, regulación y ampliación de las condiciones viales para una mayor funcionalidad, pero sobre todo atender el incremento y mejoramiento de flujos vehiculares.

Consolidando así a partir del PPDU vigente, que existe una mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presentan, un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento, mantener una capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, y que incidan, se realicen o se relacionen con el conjunto de la Ciudad.

Otorgando así a partir de estos lineamientos al predio en estudio una zonificación H/2/60/R(500), uso Habitacional.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-043-2024

La puesta en marcha del proyecto pretendido promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía, los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el programa Delegacional vigente que, en términos generales, promueve la consolidación de las colonias, la mezcla de usos y el aprovechamiento de predios subutilizados, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial y potencialicen los corredores urbanos de la Alcaldía.

Por lo tanto, en el estudio anexo a la presente iniciativa se analiza y justifica la viabilidad de llevar a cabo la modificación del uso de suelo para el predio que nos ocupa con la finalidad de incluir en la lista de usos permitidos para la Colonia Guadalupe Inn, el uso para "Estacionamiento Público" de manera tal que pueda desarrollarse el proyecto pretendido.

Con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente se consideran los factores que a continuación se analizan:

Factores económicos

El gobierno de la Alcaldía tiene programada la acción deliberada y comprometida con los sectores productivos e instancias de gobierno de la Alcaldía, para que participen en el fomento de las actividades económicas viables para el desarrollo de la economía de la Ciudad, incrementando el empleo y preservando el medio ambiente.

Establece que son actividades económicas sujetas a fomento las relacionadas con el desarrollo urbano y medio ambiente, principalmente aquellas que se ubiquen en zonas de fomento económico; que generen empleos y que implementen el uso eficiente de agua y energéticos y servicios que proporciona la Ciudad.²

(...)

Factores ambientales

Con la modificación propuesta se deberán considerar en su construcción y funcionamiento todos los elementos que por norma vigente le exigen contemplar elementos de ahorro y reúso de recursos, que se apegará a los diversos programas y acciones que le imponga la autoridad como medidas de mitigación de sus efectos en el entorno ayudando al cumplimiento de estos objetivos en materia ambiental contemplando en estas, la implementación de sistemas ahorradores de agua, de captación y reúso de agua pluvial, de tratamiento y reúso de agua residual y de ahorro de energía.³

(...)

Congruencia del proyecto con la estrategia de desarrollo urbano

² *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle de Manuel M. Ponce no. 106, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, p. 6 y 7.*

³ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle de Manuel M. Ponce no. 106, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, p. 8 y 9.*

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-043-2024

conectan a través de las principales vialidades, las cuales cumplen también la función de Corredores Urbanos. Estas son zonas en las que se presentan usos de suelo destinados al comercio, equipamientos, recreación y administración, que requiere la población. (...)»⁸

En relación con lo anterior, del análisis de la Memoria Arquitectónica del Proyecto de la iniciativa propuesta y la zonificación establecida en el PDDU-AO, se tiene lo siguiente:

Superficie del Predio	Zonificación	Niveles	Área libre mínima	Área libre máxima de desplante	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas	Cajones de Estacionamiento
			m ²	m ²	m ²		
704 m ²	H/2/60/R	2	422.40 (60%)	281.60 (40%)	563	1	
	Estacionamiento/2/100	2	0 (0.0%)	704 (100%)	3,503.94 snb:1,450.68 bnb:2,053.26	0	150 (111 en 3 sótanos, 39 en 1 y 2 nivel) y 28 espacios para bicicleta

"R" = Densidad Restringida, lo que significa una vivienda cada 500 m² de la superficie total del terreno (el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie total del predio 704 m² entre 500 m², obteniendo que se podría construir 1 (una) vivienda)

De la recopilación de los datos antes referidos, **se identificó que la iniciativa plantea la eliminación de área libre en 422.40 m², (-60%), incremento al desplante en 422.40 (+60%) e incremento de la superficie máxima de construcción en 887 m² lo cual se traduce en potencializar la construcción hasta un 257.54%**, lo que genera efectos negativos sobre sus funcionalidades como ha quedado señalado anteriormente.

Adicionalmente, de conformidad con lo estipulado en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico Capítulo 3 HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL APARTADO 3.1 PROVISIÓN MÍNIMA DE AGUA POTABLE, la provisión mínima de agua potable para uso habitacional (vivienda) es de 150L/hab/día y para transportes y comunicación (estacionamientos) 8L/cajón/día, de lo que se tiene lo siguiente:

⁸ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, p. 109.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-043-2024

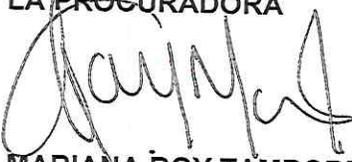
Para efectos de cálculo de conformidad con los datos del índice de habitante por vivienda es de 3.4⁹, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 3.4 habitantes.

Al respecto, para el cálculo del gasto mínimo de agua por uso, se tiene para el uso habitacional un gasto por día de 510 L (para la obtención del consumo de agua se multiplicó el número de habitantes de las viviendas conforme a las Normas antes referidas), mientras que para el caso del uso de estacionamiento (150 cajones) se tendría un gasto de 1,200 L por día, lo que resultaría contrario a la previsto en el apartado III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO, Desarrollo Económico del PDDU-AO, que señala promover el desarrollo económico en las zonas con infraestructura, equipamiento, servicios y accesibilidad, a través del fomento de actividades poco consumidoras de agua y energía¹⁰, robustece lo anterior en el apartado III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO, Vivienda del PDDU-AO, el cual prevé que se pretende la recuperación y fortalecimiento del uso habitacional, considerando medidas para disminuir los impactos negativos en la estructura urbana.

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



MAÉL JARCÁ DE JARCÁ

⁹ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹⁰ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, p. 109.

Artículo 15 BIS 4.- Las Subprocuradurías Ambiental, de Protección y Bienestar a los Animales y del Ordenamiento Territorial tendrán, en el ámbito de su competencia, las atribuciones genéricas siguientes:

XV. Emitir dictámenes técnicos para apoyar la sustanciación de los procedimientos que se lleven a cabo en la Procuraduría o en acciones en las que se coadyuve con otras autoridades:

Artículo 2.- Para efectos del presente Reglamento, además de las definiciones y referencias que se contienen en la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, se entenderá por:

XII. Dictamen: Opinión técnica emitida por la Procuraduría de forma escrita sobre un tema en específico en materia ambiental o del ordenamiento territorial;

XV. Estudio Técnico: Documento que contiene el análisis, reflexiones y resultados de una investigación sobre un tema o asunto específico relacionado con el ámbito de las atribuciones y facultades de la Procuraduría;

XXXII. Reporte: Documento oficial que muestra los procedimientos y resultados de una investigación de manera concisa en materia ambiental, del ordenamiento territorial y protección y bienestar a los animales;

