

Jose



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



Ciudad de México, a 23 de octubre de 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**

PAOT-05-300/100-132-2023
COMISIÓN DE DESARROLLO E
INFRAESTRUCTURA
URBANA
26 OCT 2023
Recibió: *Daniel Aule*
Hora: *13:00 hrs*

Me refiero al oficio CDDMX/IIIL/CDIU/0797/2023, 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 PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN PUBLICADO EL 13 DE AGOSTO DE 2010 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (AHORA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO), PARA EL PREDIO UBICADO EN EJE 1 ORIENTE CANAL DE MIRAMONTES NÚMERO 3155, COLONIA VERGEL COAPA, C.P. 14320, DEMARCACIÓN TERRITORIAL TLALPAN.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

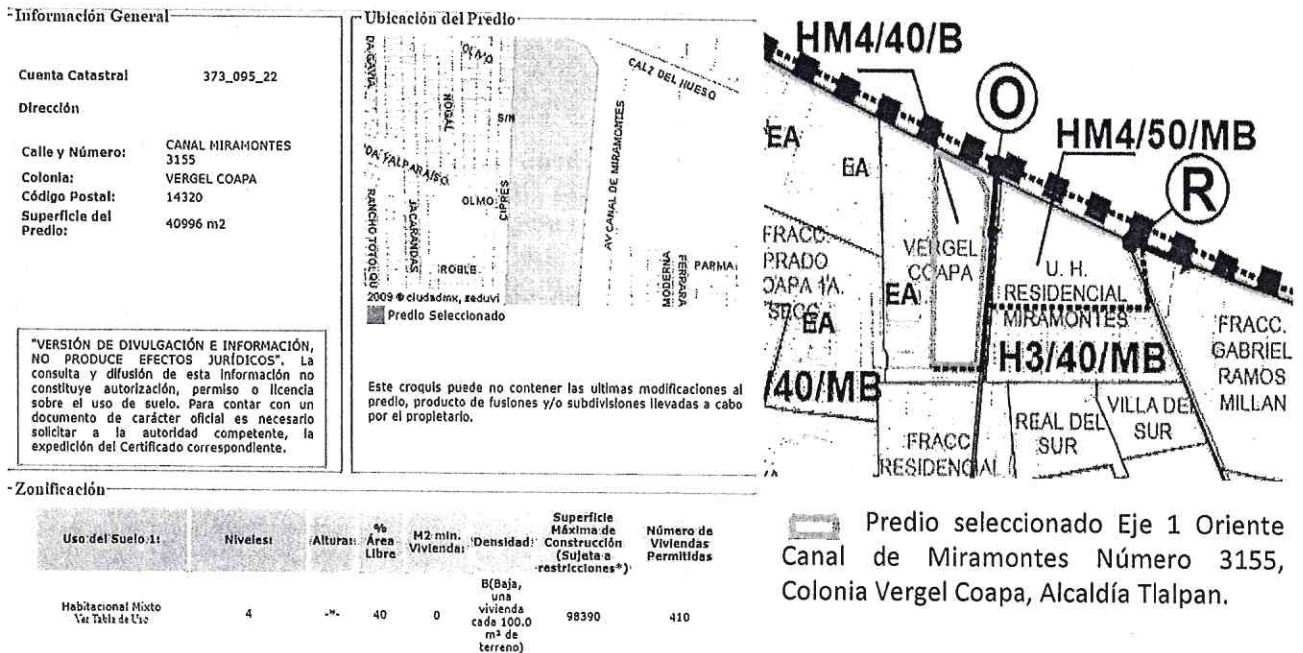
"La modificación de la zonificación asignada al predio ubicado en Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155, Colonia Vergel Coapa, C.P. 14320, Alcaldía Tlalpan correspondiente a HM 4/40/B (Habitacional Mixto, 4 niveles, 40% de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100.00 m² de terreno) por la zonificación HM 25/40/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles, 40% por ciento de área libre y la densidad de vivienda Z, en la cual el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), en una superficie máxima de construcción permitida por la zonificación de 98,538.06 metros cuadrados, es decir, sin incrementar el potencial constructivo autorizado actualmente por la zonificación vigente."

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 en Tlalpan (PDDU-Tlalpan), se constató que el predio ubicado en Eje 1 Oriente Canal de Miramontes Número 3155, Colonia Vergel Coapa, Alcaldía Tlalpan, se identifica con la cuenta catastral 373_095_22, tiene una superficie de 40996m² y le corresponde una zonificación HM 4/40/B (Habitacional Mixto, 4 niveles, 40% de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100.00 m² de terreno).

¹ Iniciativa Ciudadana de reforma al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Demarcación Territorial Tlalpan para el predio ubicado en Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155, Colonia Vergel Coapa, Alcaldía Tlalpan. Pág. 5 y 6



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-132-2023



3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia a partir de diversos argumentos, señalando principalmente los siguientes:

"(...) Para generar una oferta de vivienda en renta y venta a la que pueda acceder la población que trabaja en los alrededores, es necesario incrementar y ajustar el número de unidades a las condiciones actuales de la ciudad y a los niveles de ingreso de esta población, por lo que se solicita eliminar la restricción que establece la literal "B" y modificarla a "Z". Al permitir un mayor número de unidades, prevalecería el uso habitacional en el proyecto de usos mixtos y con ello, se busca modificar la tendencia de los últimos años en la construcción de proyectos que no otorgan unidades de vivienda y usos del suelo mixtos. (...)"²

"(...) Como se señaló antes, en este predio se pretende establecer un conjunto habitacional de uso mixto en el que se reasignan metros cuadrados de construcción para ampliar la oferta de vivienda, por lo que no rompe la vocación de la zona al tratarse de un proyecto mayoritariamente habitacional, generando beneficios a nivel Ciudad con la implementación metros cuadrados de construcción que se destinarán para optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente.

² Ibidem, pp.11 y 12.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-132-2023

*Por lo que la propuesta contribuye a revertir el proceso de despoblamiento constante en las zonas urbanizadas, contribuyendo a los esfuerzos en materia de construcción de vivienda, además, dicha modificación no contempla obtener usos del suelo incompatibles o que contribuyen al proceso de terciarización que rompen con la vocación habitacional, por lo cual, el entorno urbano y de usos del suelo propuestos resultan congruentes con los ya autorizados y los objetivos antes descritos para la zona. (...)*³

*"(...) El uso predominante de este conjunto es la vivienda, el objetivo es generar una oferta de vivienda para las personas que trabajan y desarrollan sus principales actividades en la zona adyacente de esta parte de la ciudad. El uso de suelo mixto le ofrece a la población la posibilidad de vivir, trabajar, disfrutar de la oferta cultural, atender sus demandas de salud y consumo en el mismo conjunto. (...)"*⁴

"(...) La zona donde se ubican los predios está ampliamente favorecida con la cercanía de todo tipo de equipamiento urbano, tanto público como privado, la población que reside en estas colonias puede acceder caminando a servicios educativos, de salud, importantes centros de trabajo, servicios culturales y recreativos.

La oferta de vivienda de este proyecto permitirá a los nuevos residentes trasladarse eficientemente y caminando a los lugares que les permite desarrollar sus actividades cotidianas, por lo que se espera disminuir el uso de automóviles privados.

*La población que reside en esta zona puede realizar varias conexiones multimodales para trasladarse en transporte público hacia toda la ciudad de México. Esta ubicación también permite utilizar vialidades de comunicación regional. (...)"*⁵

*"(...) el predio en comento cuanta con un potencial constructivo autorizado de 98,538.06 m², de los cuales, más de 78,000.00 m² se estarían destinando al uso habitacional para las 1300 unidades de vivienda y el resto, es decir, los 20,397.96 m² se ocuparían para el desarrollo de comercio y/o servicios que otorguen oferta a la zona, por lo tanto y como se mencionó antes el análisis de las alternativas para mejorar el funcionamiento de la vialidad en el área se desarrollará posteriormente en los Estudios requeridos para Estudios de Impacto Urbano y Ambiental. (...)"*⁶

"(...) la Iniciativa de Decreto que se presenta se enmarca en la estrategia de ordenamiento territorial de evitar el despoblamiento de las zonas urbanas y la preservación de las zonas de Conservación Ecológica, prevista por el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y por el propio Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, de detener el proceso de expulsión

³ *Ibidem*, pág.12

⁴ *Ibidem*, pág.31

⁵ *Ibidem*, pág.36

⁶ *Ibidem*, pág.37



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-132-2023

de población, y eficiencia en el uso del territorio, lo que implica la necesidad de continuar con acciones de restauración y mejoramiento urbano tanto de las infraestructuras como de los servicios públicos y fomentar la construcción de vivienda nueva. (...)”⁷

“(…) Es importante destacar que la modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que se solicita puede contribuir en el mejoramiento de la infraestructura hidráulica de la zona, a través de pago de aprovechamientos establecidos en el Código Fiscal de la Ciudad de México, así como de las medidas de integración urbana previstas en el desarrollo y aprobación del estudio de impacto urbano. (...)”⁸

No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la Fundamentación y Motivación, Imagen Objetivo, Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan (PDDU-Tlalpan), por los siguientes razonamientos:

En primer término, la información técnica que se desarrolla en la iniciativa versa sobre la intención de liberar el límite de aprovechamiento de vivienda bajo la densidad B (**Baja: una vivienda cada 100.00 m² de terreno**) por Z (**en la cual el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto**), esto con motivo de construir viviendas de entre 45 m² a 60 m² sobre el metraje de construcción permitido, **umentando así la cantidad de viviendas de 410 a 1300**, conforme a la zonificación HM/25/40/z (Habitacional Mixto, 25 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Z: Una vivienda cada 100 m² de terreno).

En ese sentido, debe aclararse que el número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y **la literal de densidad que determina el PDDU-Tlalpan, siendo que el número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se puede construir, depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad**, lo cual fue planeado durante la elaboración del Programa Delegacional que se pretende cambiar.

Por lo anterior, se tiene que los argumentos son inexactos ya que se plantea un proyecto de 3 torres de 25 niveles para incorporar un mayor número de viviendas (1300) a partir de obtener la densidad Z, en un aprovechamiento de construcción de superficie máxima de construcción de 78,140.05 m², bajo la premisa de que la oferta de vivienda es para las personas que trabajan y desarrollan sus principales actividades en la zona adyacente de esta parte de la ciudad, dejando de observar que resultan imprecisos los argumentos planteados, pues si bien es necesario incrementar la oferta de vivienda, la densidad que se pretende incrementar es significativa, lo que no es procedente aprobar en los términos solicitados.

⁷ *Ibidem*, pág.40

⁸ *Ibidem*, pág.41

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-132-2023

En este sentido, la densidad juega dos papeles importantes, por un lado, regula el número de viviendas permitidas, y por el otro, regula la intensidad de construcción para ciertos usos, como son los centros comerciales.

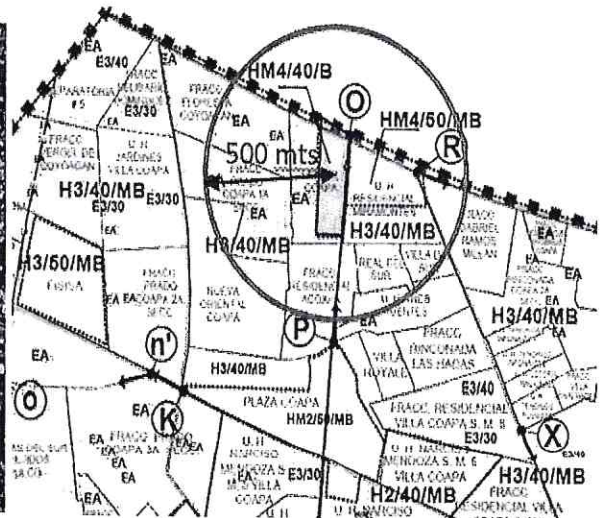
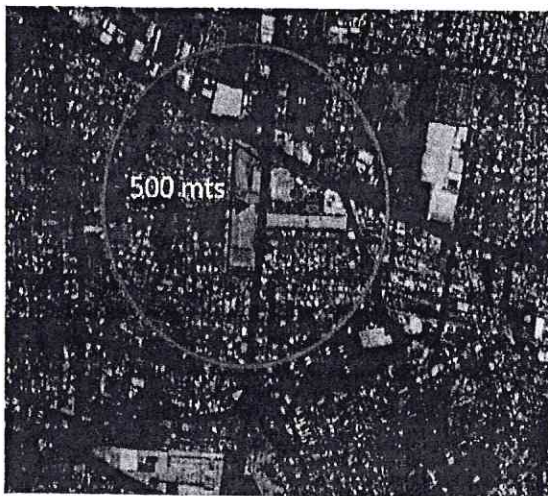
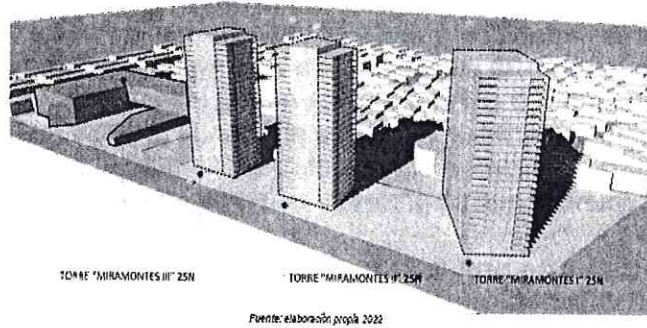
Por consiguiente, resulta relevante en razón de que la Norma de Ordenación General número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", aplicable al predio de interés, establece que en el caso de los inmuebles con densidad baja (una vivienda cada 100.00 m² de terreno), la superficie para los **conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000.0 m² de construcción**. Lo anterior implica que al incrementar el número de viviendas a la densidad Z (número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción, entre la superficie de vivienda definida en el proyecto), se permite el incremento en la superficie de construcción del conjunto comercial que se pretende construir, obteniendo un beneficio indebido.

4. Por otro lado, en la iniciativa se pretende incrementar el número de niveles para obtener un máximo de 25 niveles en 3 torres, mediante la zonificación HM 25/40/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles, 40% de área libre y la densidad de vivienda Z, en la cual el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), sin que ello implique el incremento de la superficie máxima de construcción permitida conforme a la zonificación actual de 98,538.06 metros cuadrados; sin embargo, el hecho de cambiar el número de niveles implica cambiar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), incrementando la superficie máxima de construcción hasta en 615,862.875 m², circunstancias que no fueron consideradas dentro del contenido de la iniciativa, generando un beneficio indebido para el particular en caso de concederse.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	41,057.525 m ² Superficie de terreno – 16,423.01 m ² Superficie de Área Libre = 24,634.515 m² COS
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	(24,634.515 COS x 25 niveles) / 41,057.525 m ² Superficie de terreno = 15 15 x 41,057.525 m ² Superficie de terreno = 615,862.875 m² Superficie Total de Construcción

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-132-2023

Ahora bien, en la iniciativa se considera la construcción de 3 edificios de 25 niveles cada uno, sin embargo, no se toma en consideración que en un radio de 500 mts, no se encuentran edificios de más de 9 niveles, resultando así el proyecto un cambio a la imagen urbana de la zona, imagen integrada por edificaciones de no más de 3 niveles con uso mixto, como a continuación se muestra:



Handwritten notes and signatures on the left margin.

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

Handwritten signature.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-132-2023

5. Por otra parte, al predio objeto de la iniciativa, le aplica la Norma Particular "Norma Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre", misma que menciona que:

"(...) 2) incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada. (...)"⁹

"(...) para los predios con superficies mayores a 3,500 m² el frente mínimo deberá ser de 30 metros y la altura máxima será de 15 niveles sobre el nivel de banqueteta y las separaciones laterales de la construcción a las colindancias se sujetarán como mínimo (...)"¹⁰

SUPERFICIE DEL PREDIO m ²	ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)
Terrenos menores a 2,500	5 niveles	3.00
2,501 - 3,500	8 niveles	3.00
3,501 - en adelante	15 niveles	3.50

"(...) Las construcciones que soliciten la aplicación de esta norma deberán partir del porcentaje de área libre y número de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación, así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables. (...)"¹¹

En ese sentido, conforme a lo anterior el predio podría alcanzar la zonificación **HM 15/40/B** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad: baja, una vivienda cada 100 m² de terreno, superficie máxima de construcción), es así que se realiza el siguiente cuadro comparativo conforme a las zonificaciones que pueden ser susceptibles de aplicarse y la que se pretende con el cambio de uso del suelo como a continuación se muestra:

⁹ Norma Particular "Norma Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre"

¹⁰ *Ibidem*

¹¹ *Ibidem*

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-132-2023

	Zonificaciones susceptibles conforme a superficie del predio		Zonificación pretendida con cambio de uso del suelo
	HM 4/40/B	HM 15/40/B	HM 25/40/Z
Viviendas	411	411	1300
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	41, 057.525 m ² Superficie de terreno – 16, 423.01 m ² Superficie de Área Libre = 24, 634.515 m² COS	41, 057.525 m ² Superficie de terreno – 16, 423.01 m ² Superficie de Área Libre = 24, 634.515 m² COS	41, 057.525 m ² Superficie de terreno – 16, 423.01 m ² Superficie de Área Libre = 24, 634.515 m² COS
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	(24, 634.515 COS x 4 niveles) / 41, 057.525 m ² Superficie de terreno =2.4 2.4 x 41, 057.525 m ² Superficie de terreno = 98,538.06 m² Superficie Total de Construcción	(24, 634.515 COS x 15 niveles) / 41, 057.525 m ² Superficie de terreno =9 9 x 41, 057.525 m ² Superficie de terreno = 369,517.725 m² Superficie Total de Construcción	(24, 634.515 COS x 25 niveles) / 41, 057.525 m ² Superficie de terreno =15 15 x 41, 057.525 m ² Superficie de terreno = 615,862.875 m² Superficie Total de Construcción

6. Respecto de la congruencia de la iniciativa propuesta y el PDDU-Tlalpan, es importante señalar que si bien dicho programa reconoce que el crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social, hacen necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar el PDDU-Tlalpan, lo cierto es que fue necesario realizar un análisis a diversos aspectos demográficos, económicos, sociales, territoriales y ambientales, lo cual definió la imagen objetivo del programa, misma que pretende llevar a la Ciudad de México en lo general y a la hoy Alcaldía Tlalpan en lo particular, "Hacia un Nuevo Orden Urbano" que se sustenta en la definición de acciones y líneas estratégicas con orientaciones a corto, mediano y largo plazo, que permitan promover la participación corresponsable de todos los actores en el proceso de desarrollo urbano-ambiental y ordenamiento del territorio, a través de mecanismos ágiles de planeación, regulación, fomento, control, vigilancia, coordinación y concertación.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-132-2023

Es por ello que la Imagen Objetivo del PDDU-Tlalpan, señala que está basada en los principios de un Nuevo Orden Urbano de la Ciudad bajo el marco del desarrollo sustentable, partiendo de tres elementos fundamentales: una Ciudad con Equidad, Sustentabilidad y Competitividad, con lo que se busca dar impulso al uso del suelo de manera óptima, por medio de la identificación de las características actuales, en función de los siguientes aspectos: disponibilidad de servicios de infraestructura; ventajas comparativas de ubicación; capacidad de absorción de impactos; viabilidad y factibilidad para la introducción de medidas de mitigación, tomando en cuenta que la disponibilidad de los servicios de infraestructura constituye una limitante para la ubicación de usos que generan una alta demanda, así como también resulta primordial la limitante de disponibilidad de agua.

En razón de lo anterior, la Estrategia del Desarrollo Urbano del PDDU-Tlalpan, tomó en consideración la traza de los barrios y colonias que integran el área urbana de Tlalpan, definió cuáles de ellas por limitaciones de circulación vehicular no se deben redensificar y cuales están en condiciones de poder atender nuevas zonificaciones que permitan su redensificación. El objeto de permitir mayores densidades en ciertas áreas está relacionado a la política de contención de la mancha urbana más allá de la Línea de Conservación Ecológica; por lo anterior, considerando que el predio objeto de la presente opinión, se encuentra ubicado dentro del perímetro que conforman las vialidades de Calzada de Miramontes y Calzada del Hueso, identificados como cruceros conflictivos, por lo que, agregar una carga vehicular de por lo menos 1300 vehículos sin tomar en consideración los del uso comercial que se pretenda crear, generaría un impacto vial a una zona ya reconocida como conflictiva, sin que de la propia iniciativa se desprendan acciones para mitigar dicha problemática.

7. Por cuanto hace a los impactos generados por la modificación del uso del suelo del predio ya citado, para el uso Habitacional Mixto en una superficie de terreno de 41,057.525 m², en 25 niveles, en una superficie de desplante de 24,634.515 m² (60%) con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 98, 538.06 m², proporcionando 16, 423.01 m² (40%) de área libre, se tiene lo siguiente:

1. De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Eje 1 Oriente, Canal de Miramontes número 3155, Colonia Vergel Coapa, Alcaldía Tlalpan, para el uso habitacional mixto, se desprende que se proyecta destinar 78,140.05 m² para uso de vivienda con 1300 usuarios.
2. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas, se tomará como referencia, dado que no se cuenta con otro factor que permita calcular el número de habitantes, teniendo que el número de habitantes = (número de viviendas * 3.4) 1300*3.4=4420 habitantes.
3. Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-132-2023

4. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral anterior, para el uso de viviendas se obtuvo una generación diaria de 4,733.82 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 663,000 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Zonificación aplicables	Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
HM 25/40/Z	Habitacional	4,420 Habitantes	4,733.82 kg	663,000 litros

En vista de lo anterior, se compara el índice de residuos y consumo de agua que se puede generar conforme a las zonificaciones que puede alcanzar el predio derivado de la aplicación de instrumentos de ordenamiento territorial:

Zonificación aplicables	Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
HM 4/40/B	Habitacional	1,397.4 habitantes	1,496.61 kg	209,610 litros
HM 15/40/B	Habitacional	1,397.4 habitantes	1,496.61 kg	209,610 litros

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/LBÉ/JACB

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS