



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

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0941/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada INICIATIVA DE 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 Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 10 DE MAYO DE 2011; REIMPRESA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2013, ASÍ COMO SE REFORMA EL PLANO E-3 "ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN" DEL MISMO ORDENAMIENTO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 10 DE MAYO DE 2011, PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE MANUEL M. PONCE, NÚMERO 276, 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 276, 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 Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, y una sola vivienda permitida.

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 276, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, pág. 6.



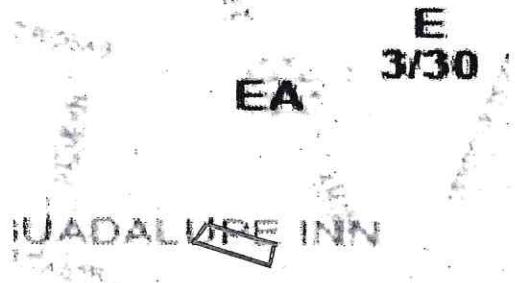
Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-136-2023

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	054_275_15						
Dirección							
Calle y Número	MANUEL M PONCE 276						
Colonia	GUADALUPE INN						
Código Postal	01020						
Superficie del Predio	597 m2	<p>2009 Ciudad de México, ex. 1000 Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
<p>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.</p>							
Zonificación							
Uso de Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeto a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Vertido de S/e	2	-	60	0	R/500 (Una vivienda cada 500.0 m2 de terreno)	478	1

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

CLAVE **E-3** ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO
H HABITACIONAL



3. Es importante señalar que la iniciativa pretende reducir la densidad R (una vivienda cada 500.00 m2 de terreno) por una densidad Z, desarrollando viviendas de 35 m² a 50 m², lo anterior bajo los siguientes argumentos:

[...]

La solicitud de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón es para permitir la construcción de 4,719.00m² donde se podrán desarrollar viviendas de 35 m² a 50 m² con la zonificación HM/13/40/Z habitacional mixto, 13 niveles y 40% de área libre solicitando también la aplicación de la literal Z para poder dotar de mayor número de viviendas, mientras que en la zonificación actual se autorizan únicamente 1 vivienda de 4,247.10m².

Si se establecen viviendas de 35 m² a 50 m², aplicando la literal Z y fundamentado en la Norma General de Ordenación 11 es posible generar 121 viviendas, conforme al siguiente cálculo:

$$4,719.00^2 - 471.90m^2 \text{ de indivisos} = 4,247.10m^2 \text{ SMC} / 35 m^2 = 121 \text{ Viviendas}$$

El anteproyecto presentado considera 60 viviendas aplicando la densidad Z, la cual es factible debido a que la colonia Guadalupe Inn tiene buena infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presenta, comparativamente, un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento, y mantener una capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, y que inciden, integrándose en su entorno adecuadamente.

[...]

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-136-2023

Al respecto, la iniciativa, de conformidad con la zonificación pretendida HM/13/40/Z, le permitiría las siguientes superficies:

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
HM/13/40/Z	605.00 m ²	13	135*	363.00 m ² (60%)	4,719.00 m ²	242.00 m ² (40%)

*Considerando viviendas de 35 m², de acuerdo a las viviendas definidas en el proyecto propuesto.

En el mismo sentido, de conformidad con lo asentado en la memoria descriptiva del proyecto, que acompaña la iniciativa de decreto presentada, de acuerdo con la zonificación HM/13/40/Z se pretende construir un proyecto con las siguientes características:

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
HM/13/40/Z	605.00 m ²	13	60*	363.00 m ² (60%)	5,594.93 m ² (4,451.13 m ² s.n.b. y 1,143.80 m ² b.n.b.)	242.00 m ² (40%)

De lo anterior se desprende que, la zonificación HM/13/40/Z pretendida, otorga un potencial constructivo de hasta 4,719.00 m²; no obstante, en la propuesta se asienta que se construirán 4,451.13 m² s.n.b.; es decir, 267.87 m² menos; los cuales aunque no se señalan en el proyecto propuesto, posteriormente podrían ser aprovechados, incrementando los impactos generados.

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 59 viviendas lo equivalente a un incremento del 5900% a lo permitido. Asimismo, se pretende un incremento a la superficie máxima de construcción permitida de 3,967.13 m², equivalente a un incremento del 819.65% a lo permitido.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-136-2023

4. Por otra parte, para efectos del análisis de los impactos generados por el proyecto de 60 viviendas propuesto para el predio ubicado en Calle Manuel M. Ponce número 276, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, 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:

Con la zonificación HM/13/40/Z y el proyecto propuesto para 60 viviendas:

- De la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de la iniciativa de decreto para el proyecto, se desprende que se pretenden construir 60 viviendas.
- Para las 60 viviendas, se tendría un total de 204 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 60 viviendas propuestas en la iniciativa ciudadana, se generarían diariamente 218.484 kg de residuos sólidos y se consumirían 30,600 litros de agua al día.**

Con la zonificación HM/13/40/Z, para 135 viviendas de 35 m² calculadas con la literal Z:

- De acuerdo con el proyecto propuesto, se pretenden construir viviendas a partir de 35 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:

$$\frac{\text{Superficie máxima de construcción}}{\text{Superficie de vivienda}} = \frac{4,719 \text{ m}^2}{35 \text{ m}^2} = 134.828$$

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 135 viviendas.

- Para las 135 viviendas, se tendría un total de 459 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).

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-136-2023

- **Por lo que para las 135 viviendas calculadas de acuerdo con la literal Z de la zonificación pretendida HM/13/40/Z, se generarían diariamente 491.589 kg de residuos sólidos y se consumirían 68,850 litros de agua al día.**

Con la zonificación H/2/60/R aplicable:

- De conformidad con la zonificación, al predio le corresponde la literal R, en la cual de acuerdo 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.**

Considerando lo anterior, tenemos lo siguiente:

Uso de suelo destinado (idéntica superficie de construcción)	Número de habitantes	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (Litros x día)
Habitacional (60 viviendas)	204 habitantes	218.484 kg	30,600 litros
Habitacional (135 viviendas)	459 habitantes	491.589 kg	68,850 litros
Habitacional (1 vivienda)	3.4 habitantes	3.6414 kg	510 litros

Del análisis comparativo entre el uso de suelo propuesto para 60 viviendas y el habitacional para 1 vivienda permitida de conformidad con la zonificación aplicable, se advierte que la actividad que **representa mayor impacto** respecto al consumo de agua es el **uso propuesto para 60 viviendas**; toda vez que para dicho uso se incrementa el consumo de agua en **30,090 litros** y la generación de residuos sólidos en **214.8426 kg**, es decir, en ambos casos se incrementan 59 veces.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-136-2023

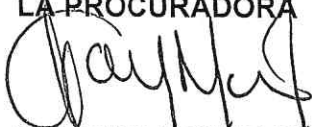
Ahora bien, toda vez que la zonificación pretendida "HM/13/40/Z", contiene la literal "Z", se realizó el cálculo del número de viviendas que esta literal permite, y siendo que en el proyecto se pretenden construir viviendas a partir de los 35 m², se considera esta superficie como la más crítica; lo que dio como resultado que la zonificación solicitada permitiría la construcción de hasta 135 viviendas, por lo que si dicha zonificación se aprobara, podría significar un incremento de consumo de agua de hasta 38,250 litros y generación de residuos sólidos de hasta 273.103 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.

5. Respecto al apartado de FUNDAMENTO JURÍDICO de la Iniciativa, es importante señalar que los instrumentos legales citados en su mayoría, se encuentran abrogados; por ejemplo, se citan preceptos de la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual fue abrogada en el año 2016 por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cita preceptos del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, entre otros, **instrumentos que como se indicó ya se encuentran abrogados.**

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/OAYL

