

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-05-300/100-156-2023

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/0773/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO ÓBREGÓN 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 AV. INSURGENTES SUR 1731, COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA ÁLVARO ÓBREGÓN.*

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

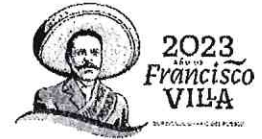
- 1. De acuerdo con el contenido en el texto de la iniciativa y en el Estudio Técnico Justificativo, el proyecto pretende lo siguiente:

*"PERMITIR EL USO DE HOSPITAL EN UNA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE 41,057.41 M2, DENTRO DEL TOTAL DE INTENSIDAD PERMITIDA DE 141,80.00 M2, EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 11,765.00 M2."*¹

[...]

La normatividad vigente en materia de uso de suelo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente (2011) le otorga la siguiente zonificación al predio en cuestión: 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. Así mismo las Normas de Ordenación sobre Vialidad en Av. Insurgentes, en el tramo C'-D' de: Barranca del Muerto a: calle Loreto le concede la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) esta última zonificación será la se busca aprovechar ya que da mayor potencial el cual se analiza a continuación:

¹ *Iniciativa Ciudadana del predio ubicado en Av. Insurgentes Sur 1731, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, p. 24. Medellín 202, piso 3, colonia Roma alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México Tel. 555265 0780 ext 11000*

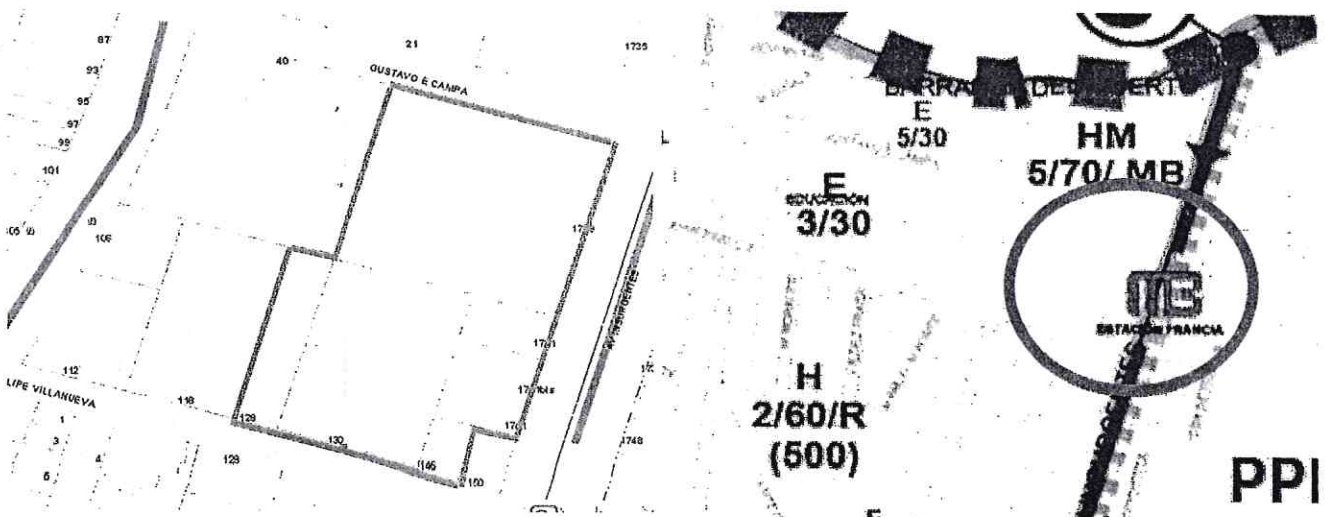


Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-156-2023

Superficie del predio:	11,765.00 m²
Aprovechamiento:	
20% de superficie de área libre:	2,353.00 m ² y;
80% de superficie de desplante:	9,412.00 m ²
Superficie máxima de construcción:	141,180.00 m ²
Niveles Permitidos:	15
Viviendas permitidas (literal Z):	Las que resulten de dividir el potencial máximo entre la superficie por vivienda proyectada

USOS PRETENDIDOS:
Vivienda Plurifamiliar: PERMITIDO
Oficinas: PERMITIDO
Hotel: PERMITIDO
Comercio: PERMITIDO
Hospital: PROHIBIDO ²

2. Además, de la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón y a la escritura 60,058 anexa a la iniciativa, el predio es el resultado de la fusión de los predios ubicados en calle Juan Pablo II números 128, 130, 146 y Avenida Insurgentes Sur números 1741, 1741 BIS, 1729 y 1731:



² Estudio Técnico Justificativo para promover la Iniciativa Ciudadana del predio ubicado en Av. Insurgentes Sur 1731, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, pp. 82-83.



Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-156-2023

Ahora bien, conforme al Programa Delegacional, al predio le corresponde la zonificación H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de superficie de terreno) y HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), que le concede la Norma General de Ordenación por Vialidad de Avenida Insurgentes, tramo C-D de Barranca del Muerto a Calle Loreto, **donde el uso de suelo para hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos, clínicas generales y de urgencias, se encuentran permitidos.**

Sin embargo, por cuanto hace al uso de suelo de hospital, la tabla de usos de suelo establece que los indicados con el numeral 3 en la Zonificación HM, estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, en todo el tramo que corre por la Alcaldía Álvaro Obregón, es decir, **dicho uso se encuentra prohibido para el predio que nos ocupa, toda vez que se encuentra en Av. Insurgentes Sur.**

3. Al respecto, de la consulta realizada a los planos y memoria arquitectónica presentados en la iniciativa propuesta, se tiene conocimiento que el proyecto en conjunto cuenta con una superficie de desplante de 9,276.60 m² (79%), una superficie de área libre de 2,437.87 m² (21%), una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 138,370.34 m² y una superficie total de construcción habitable bajo nivel de banqueta de 2,809.66 m², teniendo como resultado una superficie total de construcción habitable de 141,180.00 m²; de los cuales, el hotel cuenta con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 16,320.04 m² y 2,809.66 m² bajo nivel de banqueta, vivienda con una superficie sobre nivel de banqueta de 36,493.57 m², comercio con 16,836.58 m², oficinas con 27,662.74 m² y **hospital con 41,057.41 m²:**

	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 17964-151GAYR21		Iniciativa ciudadana Avenida Insurgentes Sur número 1731
Uso del Suelo	H/2/60/R(500)	HM/15/20/Z	HM/15/20/Z
Superficie del predio	11,765.00 m ²	11,765.00 m ²	11,765.00 m ²
Número de Viviendas	23	Z: lo que indique la zonificación del Programa	—
Número de niveles	2	15	15
Superficie de área libre	7,059.00 m ² (60%)	2,353.00 m ² (20%)	2,437.87 m ² (21%)
Superficie de desplante	4,706.00 m ² (40%)	9,414.00 m ² (80%)	9,276.60 m ² (79%)
Superficie total de construcción	9,412.00 m ²	141,180.00 m ²	141,180.00 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	—	—	Hotel: 16,320.04 m ² Vivienda: 36,493.57 m ² Comercio: 16,836.58 m ² Oficinas: 27,662.74 m ² Hospital: 41,057.41 m ²

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-156-2023

Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	---	---	Hotel: 2,809.66 m ² (cuantificable en el potencial constructivo)
Numero de sótanos	---	---	11

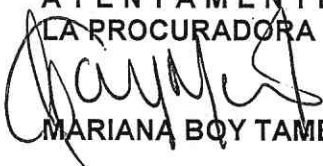
No obstante lo anterior, es importante señalar que de la revisión de los documentos anexos a la iniciativa, **no se cuenta con elementos por medio de los cuales se pueda establecer una comparativa del impacto que pudiera ocasionar la aprobación de la misma, ya que la memoria descriptiva y planos arquitectónicos del proyecto, únicamente contienen superficies generales destinadas a cada uso y no describe elementos suficientes para cada espacio.**

Es importante referir que al no contar con la demanda de uso y ocupación destinadas a cada uso, es decir, no se señalan número de viviendas que el proyecto pretende, número de aforo estimado, número y tipos de locales comerciales, habitaciones de hotel y camas de hospital, impide a esta Procuraduría contar con indicadores con los cuales se pueda calcular el impacto del proyecto, por ejemplo, en cuanto a la estimación de generación de residuos y consumo de agua por día, y como consecuencia una falta de información para determinar la viabilidad del proyecto.

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/JARCA/BEJO/VL