



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

*Ana Patricia Báez Guerrero*

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
I LEGISLATURA

PRESIDENCIA DE LA  
MESA DIRECTIVA

27 AGO. 2021

Recibió: *Cels Reynoso*

Hora: *15:00*



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 16 de agosto de 2021.  
PAOT-05-300/100-076-2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
PRESENTE

Me refiero al oficio **MDSRTA/CSP/0294/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (AHORA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO), LA REIMPRESIÓN DEL PROGRAMA EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DEL 1 DE FEBRERO DEL 2018, MEDIANTE EL AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO, PARA EL PREDIO UBICADO EN VIADUCTO RÍO BECERRA 396, COLONIA ESCANDÓN II SECCIÓN, C.P. 011800, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, PARA ASIGNARLE LA ZONIFICACIÓN HM/12/40/Z (HABITACIONAL MIXTO, DOCE NIVELES, CUARENTA POR CIENTO DE ÁREA LIBRE Y LA DENSIDAD DE VIVIENDA QUE RESULTE DE APLICAR LA ZONIFICACIÓN EN LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE DE TERRENO), ASÍ COMO PERMITIR EL USO DE SUELO "TALLERES DE INVESTIGACIÓN Y DISEÑO".

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

1. La iniciativa tiene como objetivo, el siguiente:

La modificación de la zonificaciones asignadas al predio ubicado en Viaducto Río Becerra 396, Col. Escandón II Sección, CP 011800, Alcaldía Miguel Hidalgo como: HM 12/40/M (Habitacional Mixto, 12 niveles, 40% de área libre, una vivienda cada 50 m2 de terreno) y H5/30/M (Habitacional con 5 niveles de altura, 30% de área libre, una vivienda cada 50 m2 de terreno) por la zonificación HM 12/40/Z (Habitacional mixto, 12 niveles de altura, 40% de área libre y la densidad de vivienda que resulte de aplicar la zonificación en el total de la superficie de terreno), así como permitir el uso de suelo "Talleres de Investigación y Diseño".

2. Al respecto, me permito informarle las siguientes observaciones a la solicitud de la iniciativa de reforma señalada:

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

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



## VIVIENDA Y TALLERES DE INVESTIGACIÓN Y DISEÑO

En el caso que nos ocupa, la iniciativa tiene como objeto modificar las zonificaciones aplicables actualmente, al predio ubicado en Viaducto Río Becerra 396, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía de Miguel Hidalgo, que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre del 2008, son: H5/30/M (Habitacional 5 niveles, 30% de área libre y densidad media de vivienda) y HM 12/40/M (Habitacional Mixto, 12 niveles, 40% de área libre y densidad media de vivienda), a efecto de que en la totalidad del inmueble se asigne **HM/12/40/Z (Habitacional Mixto, doce niveles, cuarenta por ciento de área libre y la densidad de vivienda que resulte de aplicar la zonificación en la totalidad de la superficie de terreno), así como permitir el uso de suelo para "Talleres de Investigación y Diseño"**.

Ahora bien, en la presentación y descripción del proyecto se enfatiza que **para la totalidad de superficie del inmueble que es de 5922.64 m2 se podrían construir hasta 118 viviendas, (tomando en consideración la literal de densidad de vivienda M, una vivienda cada 50 m2)**. En el caso particular se plantea la posibilidad de **modificar la aplicación de la literal de densidad M a la literal Z**; para esta última el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación que en este caso es de 31,686.07 m2, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, lo que en la propuesta de modificación se establece que **se pretende la construcción de 682 viviendas de 46.46 m2 aproximadamente**.

El impacto que tendría la sola modificación de la literal de densidad de vivienda de M a Z, en el predio que nos ocupa y considerando que por cada vivienda se tendría un total de 3.4 habitantes, de acuerdo a la Encuesta Intercensal 2015, del Instituto Nacional de Estadística de Geografía e Informática (INEGI), el **número de habitantes se incrementaría de manera significativa**.

Por otra parte, en la iniciativa en comento se pretende destinar **2000 m2 para el uso de talleres de investigación y diseño**, en este sentido se refiere que: "(...) talleres de investigación y diseño que permiten combinar áreas de oficinas con espacios de producción artística y de prototipos con procesos de manufactura. (...)", sin embargo la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente, **no prevé en el listado de usos de suelo los "Talleres de Investigación y Diseño" como usos permitidos o prohibidos**.

Aunado a ello, la propuesta que se analiza no describe en que niveles se ejercerían los usos de suelo antes descritos; en concordancia con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se deberá tomar en cuenta la superficie en m2 asignada por empleado para los cálculos correspondientes.

3. Ahora bien, la iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

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



"(...) El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo señala en su capítulo 1.2. Diagnóstico.

(...) sobre 1.2.6. Vivienda (...) "A partir de la década de los setenta el número de viviendas comenzó a tener un decremento en la delegación debido al fenómeno de la terciarización, y con ello las viviendas empezaron a sufrir el cambio de uso a oficinas y/o comercio."

El diagnóstico del Programa Delegacional indica con datos del 2000 que en las dos secciones de la Colonia Escandón se concentraba el 7.3% de la vivienda deshabitada o con usos distintos al habitacional, se trata del mayor porcentaje registrado en las colonias de la alcaldía Miguel Hidalgo. Estas cifras y el deterioro de muchas de esas viviendas se han incrementado. Es necesario analizar si la vivienda está envejeciendo al igual que su población y si los procesos especulativos se relacionan con el alto índice de propiedad que también se presenta en estas colonias (...).

(...) Para analizar con mayor precisión las características del entorno inmediato al proyecto propuesto en Viaducto Río Becerra 396 se integró la información a partir de las unidades geográficas que conforman la información censal y gubernamental disponible, así como levantamientos de campo en la zona, se analizan 49 manzanas de la Colonia Escandón, que corresponden al predio en los que se desarrolla el proyecto en la alcaldía Miguel Hidalgo. Destacan algunas características principales:

1. Se trata de una zona privilegiada muy bien comunicada y con una amplia gama de modos de transporte público funcionando.
2. Esta zona ha reducido su densidad poblacional y continúa su despoblamiento y envejecimiento.
3. La zona cuenta con todos los servicios públicos y altos porcentajes de cobertura, así como una amplia gama de equipamientos públicos y privados.
4. La Colonia Escandón presenta un alto número de viviendas deshabitadas y es posible que se presente un proceso de especulación que encarece las inversiones para la construcción de vivienda nueva. (...).

No obstante lo anterior, los argumentos vertidos en la iniciativa ciudadana y en consecuencia las justificaciones se consideran inexactas, pues del análisis de los apartados de la imagen Objetivo y a la Estrategia de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, se desprende lo siguiente:

Si bien es cierto, el Programa Delegacional establece en su apartado III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO, Regeneración urbana que:

"(...) Esta política plantea **evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional; mejorar los espacios urbanos y la vivienda bajo un esquema de integralidad, en barrios y zonas de población con menores ingresos**, para lo cual la intervención **se deberá llevar a cabo en todos los componentes urbanos** directamente vinculados con la práctica urbana, que funjan actualmente como agentes sociales y contribuyan a la apropiación de los espacios públicos por parte de la ciudadanía.



Las líneas de acción de esta estrategia son:

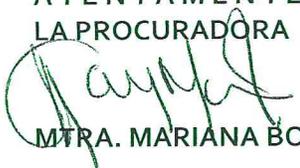
- Generación de espacios abiertos públicos, como principal espacio de integración social;
- Mejoramiento de la estructura vial, adecuando su trazo y conectándola a las vías primarias de la ciudad;
- Mejoramiento de las áreas habitacionales, por medio de estímulos y eficiencia administrativa;
- **Integrar a la población de las zonas marginadas, al proceso de desarrollo de la Delegación Miguel Hidalgo, por medio de la gestión social, la generación de empleo, la realización de obras públicas y la promoción de inversiones privadas;** y
- Facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo. (...)"

Ahora bien, respecto al incremento al número de viviendas permitidas (densidad), los argumentos vertidos por la iniciativa se sustentan en la estrategia urbana y de ordenamiento territorial que proponen los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México, respecto al incremento de la oferta de vivienda asequible a fin de contribuir a recuperar la población que ha dejado de vivir en la Ciudad Central, y que es la zona donde se concentra el mayor porcentaje del empleo de la metrópoli. Lo anterior resulta impreciso a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo; pues si bien es necesario incrementar la oferta de vivienda accesible, **la densidad que se pretende es significativa**, lo que podría afectar la calidad de vida de los actuales habitantes de la zona.

En razón de todo lo anterior, coincidiendo con el objetivo de preservar, proteger y conservar el patrimonio cultural urbano, garantizar la seguridad de los habitantes, 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 en la iniciativa son insuficientes para justificar las modificaciones pretendidas y por lo tanto, se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA

  
MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL