

Acuse



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



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-019-2024

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/0977/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN "MIGUEL HIDALGO" APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008, Y A LA "FE DE ERRATAS" PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 CON RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AV. MARINA NACIONAL NO. 62, COL. TACUBA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11410, CIUDAD DE MÉXICO.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

*... modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la Delegación "Miguel Hidalgo" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008 para que se permita una zonificación HM/10/31/Z (Habitacional Mixto y oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 31% mínimo de área libre y densidad Z) para permitir 12 viviendas en 1,749.16 m2 de superficie máxima de construcción, con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda en la Alcaldía Miguel Hidalgo y generar empleos dentro del sector formal. La zonificación propuesta pretende atender la demanda de vivienda dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo por medio del cambio de literal M a Z, de esta manera busca diversificar y descentralizar la oferta de vivienda existente dentro de la demarcación. Asimismo, el proyecto incorpora en un mismo espacio vivienda y oficinas, con la finalidad de insertarse dentro del modelo de ciudad compacta para reducir el número de viajes necesarios para llegar a los centros de trabajo y mejorar la calidad de vida de quienes lo habiten.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> *Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, pág. 6.*

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-019-2024

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 030\_275\_12, y le corresponde una zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media (Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno), número de viviendas permitidas 5, y donde el uso de suelo para Oficinas se encuentra permitido.
3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

*"(...) La zonificación propuesta pretende atender la demanda de vivienda dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo por medio del cambio de literal M a Z, de esta manera busca diversificar y descentralizar la oferta de vivienda existente dentro de la demarcación. Asimismo, el proyecto incorpora en un mismo espacio vivienda y oficinas, con la finalidad de insertarse dentro del modelo de ciudad compacta para reducir el número de viajes necesarios para llegar a los centros de trabajo y mejorar la calidad de vida de quienes lo habiten.*

*Por una parte, la vivienda residencial está enfocada a la población adulta joven que busca adquirir un patrimonio y cuenta con el poder adquisitivo para solventarla, mientras que las oficinas propuestas buscan aumentar la oferta existente fuera de los principales submercados de la Ciudad de México con el propósito de crear un subcentro de trabajo en la zona de Tacuba aprovechando su ubicación geográfica dentro de la Alcaldía, ya que se localiza sobre el corredor urbano de Av. Marina Nacional para descentralizar la oferta de oficinas que se concentra en otras zonas de la demarcación.*

*Por otra parte, busca integrarse al Plan de Reactivación Económica impulsado por el Gobierno de la Ciudad de México, derivado de la crisis económica durante la pandemia de COVID-19, en el que mediante la inversión privada se impulsa la construcción de desarrollos inmobiliarios para generar empleos formales. (...)"<sup>2</sup>*

*"(...) En cuanto a la propuesta de la presente Iniciativa de Decreto, pretende diversificar la oferta de vivienda existente y a su vez descentralizar el mercado de oficinas para convertir a la zona de Tacuba en un referente de la Alcaldía aprovechando el carácter histórico que tiene esta zona.*

*A su vez, el proyecto Marina Nacional 62 aprovechará su localización sobre un Corredor Urbano para detonar un subcentro de negocios en esta zona de la Alcaldía para promover la generación de empleos formales en una zona que se caracteriza por el comercio informal*

<sup>2</sup> Ibidem.

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-019-2024

*ya que la construcción y operación conllevará la generación de empleos directos e indirectos en la población residente.*

*De igual manera se busca que el Programa reconozca los nuevos modelos de planeación para satisfacer la demanda de vivienda existente de la población económicamente activa al proponer un edificio de uso mixto para concentrar dos usos compatibles dentro del mismo espacio.(...)<sup>3</sup>*

4. Ahora bien, de la revisión al marco jurídico aplicable, se desprende que en el apartado de "Diagnóstico" del PDDU Miguel Hidalgo vigente, se identifica que el uso de suelo habitacional con mezcla de oficinas rebasó las perspectivas de crecimiento;<sup>4</sup> por lo que, contrario a lo que plantea la iniciativa, **no se justifica la necesidad de incrementar la oferta de vivienda y oficinas.**

Adicionalmente, el PDDU Miguel Hidalgo señala que el centro urbano de Tacuba presenta varias problemáticas, como la carencia de estacionamientos públicos, deterioro de la imagen urbana, falta de mobiliario y señalamiento urbano, gran cantidad de comercio informal, lo que trae como consecuencia que **las vialidades se encuentren continuamente saturadas, entorpecimiento de la fluidez vial, así como un alto índice de inseguridad.**<sup>5</sup>

Asimismo, en la Norma General de Ordenación 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales" del multicitado PDDU Miguel Hidalgo, establece que el número de viviendas que se pueden construir depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la Ciudad,<sup>6</sup> que para el caso que nos ocupa, le corresponde la literal M; es decir, una densidad Media.

5. Considerando que la iniciativa de análisis busca cambiar la densidad a literal Z, se realizó un análisis comparativo de la propuesta, la cual pretende construir 12 viviendas distribuidas en 7 niveles, así como el uso de oficinas en 3 niveles, proporcionando un espacio para 55 oficinistas, en una superficie total de construcción de 2,183.54 m<sup>2</sup>, de los cuales 1,749.16 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta (s.n.b.); con respecto a la simulación del escenario en que el mismo proyecto contemplara la actual zonificación establecida en el PDDU Miguel Hidalgo, para lo cual se consideró lo siguiente:

<sup>3</sup> *Ibidem*, pág. 7.

<sup>4</sup> *Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, pág. 18.*

<sup>5</sup> *Ibidem*, pág. 19.

<sup>6</sup> *Ibidem*, pág. 84.

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-019-2024

1. La iniciativa proyecta la construcción de 12 viviendas, en comparación con las 5 viviendas permitidas conforme al PDDU vigente.
2. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas.<sup>7</sup>
3. Con el número de ocupantes por vivienda y el número de ocupantes de las oficinas, se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2022)<sup>8</sup> y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022)<sup>9</sup> para el caso de la vivienda y 50 l/usuario/día para los empleados de las oficinas,<sup>10</sup> esto considerando el mismo número de usuarios de oficinas para los dos escenarios que se están comparando.
4. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral anterior, para 5 viviendas se obtuvo una generación diaria de 18.21 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 2,550 litros de agua.  
Mientras que, para 12 viviendas, se generarían diariamente 102.28 kg de residuos sólidos y se consumirían 8,900 litros de agua.
5. En el caso de las oficinas, para 55 usuarios se obtuvo una generación de residuos diaria de 58.91 kg y un consumo de 2,750 litros por día.  
**En conclusión, se tendría un incremento del 68% en la generación de residuos y el consumo de agua.**

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Número de viviendas/m <sup>2</sup> de oficinas	Número de habitantes/usuarios por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Habitacional con Oficinas (zonificación actual)	5 viviendas	17 habitantes	18.21	2,550
	408.9 m <sup>2</sup>	55 usuarios	58.91	2,750
	<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>77.12</b>	<b>5,300</b>
Habitacional con Oficinas (proyecto pretendido)	12 viviendas	41 habitantes	43.91	6,150
	408.9 m <sup>2</sup>	55 usuarios	58.91	2,750
	<b>Total Proyecto</b>	<b>96</b>	<b>102.82</b>	<b>8,900</b>

<sup>7</sup> Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

<sup>8</sup> Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

<sup>9</sup> Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.

<sup>10</sup> Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-019-2024

6. Ahora bien, resulta importante destacar que, si bien el proyecto referido en la iniciativa prevé la construcción de solo 12 viviendas, también lo es que se solicita el cambio de literal "M" a "Z", lo que implica que **se podría incrementar considerablemente el número de viviendas permitidas**, ya que conforme a lo establecido en el PDDU Miguel Hidalgo, en el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie definida por el proyecto.<sup>11</sup>

Por lo que, considerando 10 niveles y un área libre del 31%, conforme a la modificación planteada, y tomando en cuenta que el predio tiene una superficie de 265.67 m<sup>2</sup>; se obtiene como resultado una superficie máxima de construcción de **1,833.12 m<sup>2</sup>**, por lo que si consideramos que se mantengan 3 niveles de oficinas en 408.9 m<sup>2</sup> y 7 niveles para uso habitacional en los 1,424.22 m<sup>2</sup>, en principio se podrían construir **hasta 24 viviendas de 60.52 m<sup>2</sup> cada una**,<sup>12</sup> siendo ésta la superficie mínima definida por el proyecto, el cual contempla prototipos de 60.52m<sup>2</sup>, 67.78 m<sup>2</sup>, 73.83 m<sup>2</sup>, 74.04 m<sup>2</sup>, 76.04 m<sup>2</sup>, 78.47 m<sup>2</sup>, 86.66 m<sup>2</sup>, 97.51 m<sup>2</sup>, 97.53 m<sup>2</sup> y 100.02 m<sup>2</sup>.

7. Finalmente, considerando que la modificación pretendida en esencia es respecto a la densidad y, por ende, se relaciona directamente con el número de viviendas que se podrían construir en el predio, también se realizó un análisis comparativo considerando los impactos potenciales que podrían generarse con el cambio de literal de "M" a "Z" en los 10 niveles que se permiten en la zonificación, obteniendo un total de 30 viviendas, de 60.52 m<sup>2</sup> cada una, con los siguientes resultados:

1. Se utilizaron los mismos valores que en el análisis comparativo referido en párrafos precedentes, para el cálculo de ocupantes por vivienda, generación de residuos sólidos y consumo de agua por habitante por día.
2. Por lo que se determinó que, si se construyen 30 viviendas, se generarían 109.24 kg de residuos sólidos diariamente y se consumirían 15,300 litros de agua diario.  
**Es decir, se incrementarían en un 500% los impactos en la generación de residuos y el consumo de agua.**

<sup>11</sup> Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, pág. 84

<sup>12</sup> Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13823-151GUMA22, de fecha 03 de junio de 2022.

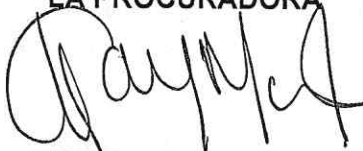
Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-019-2024

Uso de suelo	Número de viviendas	Número de habitantes	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Habitacional, con Densidad Media	5	17	18.21	2,550
Habitacional con literal Z	30	102	109.24	15,300

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/BE/MCB