

ACUSE DE RECIBO



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



Ciudad de México, a 23 de enero de 2026

PAOT-05-300/100-007-2026

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
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/III/CDEIU/336/2025**, 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 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 AL PREDIO UBICADO EN AV. MARINA NACIONAL NO. 62, COL. TACUBA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11410, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR UNA ZONIFICACIÓN HM/10/31/Z, HABITACIONAL MIXTO Y OFICINAS, 10 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 31% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y DENSIDAD Z (NÚMERO DE VIVIENDAS RESULTADO DE DIVIDIR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ENTRE LA SUPERFICIE POR CADA VIVIENDA) PARA PERMITIR 12 VIVIENDAS EN 1,749.16 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"**, bajo las siguientes características:

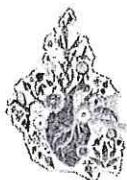
"(...) modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la Delegación 'Miguel Hidalgo' publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008 para que se permita una zonificación HM/10/31/Z (Habitacional Mixto y oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 31% mínimo de área libre y densidad Z) para permitir 12 viviendas en 1,749.16 m² de superficie máxima de construcción, (...)".¹

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

1. La iniciativa tiene como objetivos:

"(...) 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

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



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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. (...)"²

"(...) 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.

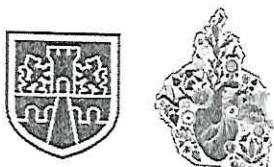
A su vez, el proyecto Marina Nacional 62 aprovechará su localización sobre un Corredor Urbano para detonar un subcentro de negocios en esta zona de la Alcaldía para promover la generación de empleos formales en una zona que se caracteriza por el comercio informal ya que la construcción y operación conllevará 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. (...)"³

2. Al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Delegacional, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 030_275_12, y le aplica la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de la superficie

² Ibídem, pág. 6.

³ Ibídem, pág. 7.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

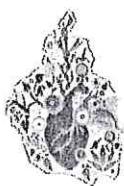
total del terreno), donde el uso de suelo para Oficinas se encuentra permitido; asimismo, se permite la construcción de hasta 5 viviendas.

Información General							
Cuenta Catastral	030_275_12						
Dirección							
Calle y Número:	MARINA NACIONAL 62						
Colonia:	TACUBA						
Código Postal:	11410						
Superficie del Predio:	285 m ²						
<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>							
Ubicación del Predio							
<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	10	—	30	0	M (Una vivienda cada 50.0 m ² de terreno)	2001	6

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

3. En este sentido, del análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (PDDU Miguel Hidalgo) se advierte que, en el apartado "1.2 Diagnóstico", específicamente en el Cuadro 11. Distribución de los Usos del Suelo 1997-2007, se identifica que el uso de suelo habitacional con oficinas rebasó las perspectivas de crecimiento previstas⁴. En consecuencia, y contrario a lo sostenido

⁴ 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



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

en la iniciativa, no se advierte una justificación técnica para incrementar la oferta de vivienda y oficinas en la demarcación.

Adicionalmente, el PDDU Miguel Hidalgo señala que el **centro urbano de Tacuba** presenta diversas problemáticas estructurales, entre las que destacan la carencia de estacionamientos públicos, el deterioro de la imagen urbana, la insuficiencia de mobiliario y señalización urbana, así como la elevada presencia de comercio informal. Estas condiciones generan, como efectos directos, la saturación constante de las vialidades, el entorpecimiento de la fluidez vehicular y un elevado índice de inseguridad⁵.

Asimismo, la **Norma General de Ordenación número 11**, denominada "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", prevista en el referido PDDU Miguel Hidalgo, establece que el número de viviendas susceptibles de construirse se determina en función de la dotación de servicios existente en cada área de la Ciudad⁶. Para el caso que nos ocupa, resulta aplicable la **literal M**, correspondiente a una **densidad media**, que permite una vivienda por cada **50.0 m² de superficie de terreno**.

Al respecto, en relación con los **impactos derivados de la iniciativa que propone modificar la densidad a la literal Z** en el predio ubicado en Avenida Marina Nacional número 62, colonia Tacuba, Alcaldía Miguel Hidalgo, se llevó a cabo un **análisis comparativo** entre la propuesta planteada y un escenario hipotético en el que el mismo proyecto se desarrollaría conforme a la **zonificación vigente establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (PDDU Miguel Hidalgo)**.

La iniciativa contempla la construcción de **12 viviendas distribuidas en 7 niveles**, así como el **uso de oficinas en 3 niveles**, con capacidad para **55 personas usuarias**, en una **superficie total de construcción de 2,183.54 m²**, de los cuales **1,749.16 m²** corresponden a **superficie sobre nivel de banqueta (s.n.b.)**.

Para efectos del análisis, se consideraron los siguientes supuestos y resultados:

- a) De la propuesta de modificación de la zonificación aplicable al predio se desprende que se permitiría la construcción de **12 viviendas**, en contraste con las **5 viviendas** autorizables conforme a la zonificación actualmente vigente prevista en el PDDU Miguel Hidalgo.
- b) Con base en información del **Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)**, se consideró un **promedio de 3.3 ocupantes por vivienda**, a efecto de estimar la población potencialmente residente en ambos escenarios⁷.

⁵ Ibídem, pág. 19.

⁶ Ibídem, pág. 84.

⁷ *Inventario de residuos sólidos, número de ocupantes por vivienda (INEGI, 2020).*



CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

- c) A partir del número de ocupantes por vivienda y del número de personas usuarias del área de oficinas, se estimó la generación de residuos sólidos y el consumo de agua diarios. Para el uso habitacional, se aplicó una tasa de 1.071 kg de residuos sólidos por habitante por día (SEDEMA, 2022)⁸ y un consumo de 150 litros de agua por habitante por día (SACMEX, 2022)⁹; mientras que, para el uso de oficinas, se consideró un consumo de 50 litros de agua por usuario al día, manteniendo el mismo número de usuarios de oficinas (55 personas)¹⁰ en ambos escenarios comparados.
- d) Bajo la zonificación vigente, correspondiente a 5 viviendas, se estimó una generación diaria de 17.14 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 2,400 litros de agua para el uso habitacional.
- e) En el escenario propuesto, con 12 viviendas, se estimó una generación diaria de 42.84 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 6,000 litros de agua para el uso habitacional.
- f) En cuanto al uso de oficinas, considerando 55 personas usuarias, se calculó una generación diaria de residuos sólidos de 58.91 kg y un consumo diario de 2,750 litros de agua, valores que permanecen constantes en ambos escenarios.
- g) En consecuencia, bajo la zonificación vigente, la combinación de 5 viviendas y uso de oficinas generaría un total de 76.05 kg diarios de residuos sólidos y un consumo total de 5,150 litros de agua al día; mientras que, en el proyecto propuesto, con 12 viviendas y uso de oficinas, se alcanzaría una generación total de 101.75 kg diarios de residuos sólidos y un consumo total de 8,750 litros de agua al día.
- h) En términos comparativos, la modificación de la densidad propuesta implicaría un incremento aproximado del 69 % en la generación de residuos sólidos y en el consumo de agua, respecto del escenario conforme a la zonificación vigente.

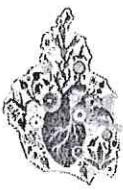
De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Número de viviendas/m ² 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	16 habitantes	17.14	2,400
	408.9 m ²	55 usuarios	58.91	2,750
	Total	71	76.05	5,150
Habitacional con Oficinas	12 viviendas	40 habitantes	42.84	6,000
	408.9 m ²	55 usuarios	58.91	2,750

⁸ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

⁹ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.

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



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

(proyecto pretendido)	Total Proyecto	95	101.75	8,750
-----------------------	----------------	----	--------	-------

4. Por otra parte, resulta relevante destacar que, si bien el proyecto señalado en la iniciativa prevé inicialmente la construcción de 12 viviendas, también es cierto que se solicita la **modificación de la densidad de la literal "M" a la literal "Z"**, lo cual abre la posibilidad de **incrementar de manera considerable el número de viviendas permitidas** en el predio. Ello se debe a que, conforme a lo establecido en el *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (PDDU Miguel Hidalgo)*, tratándose de la literal Z, el número de viviendas factibles se determina dividiendo la **superficie máxima de construcción permitida por la zonificación entre la superficie de vivienda definida en el proyecto**¹¹.

En ese sentido, considerando la propuesta de 10 niveles de construcción y un área libre del 31%, conforme a la modificación planteada, así como que el predio cuenta con una superficie¹² de 265.67 m², se obtiene una **superficie máxima de construcción de 1,833.12 m²**. Bajo este supuesto, y manteniendo 3 niveles destinados a oficinas con una superficie de 408.9 m², así como 7 niveles para uso habitacional con una superficie de 1,424.22 m², se advierte que, en principio, podrían construirse hasta 24 viviendas de 60.52 m² cada una, siendo esta última la **superficie mínima contemplada en el proyecto**. Cabe señalar que el proyecto prevé diversos prototipos de vivienda, con superficies que van de 60.52 m² a 100.02 m², específicamente de 60.52 m², 67.78 m², 73.83 m², 74.04 m², 76.04 m², 78.47 m², 86.66 m², 97.51 m², 97.53 m² y 100.02 m².

No obstante, toda vez que la modificación solicitada incide de manera directa en la **densidad** y, por ende, en el **número máximo de viviendas susceptibles de construirse** en el predio, se realizó adicionalmente un **análisis comparativo** considerando un escenario de aprovechamiento máximo derivado del cambio de literal de "M" a "Z", tomando como base los **10 niveles permitidos por la zonificación**. Bajo este escenario, se estimó la posibilidad de construir **hasta 30 viviendas**, todas con una superficie¹³ de 60.52 m², lo que arrojó los siguientes resultados:

- a) Para el cálculo del número de ocupantes por vivienda, así como de la **generación de residuos sólidos por habitante por día** y el **consumo de agua por habitante por día**, se utilizaron los

¹¹ Ibídem, pág. 84.

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

¹³ Considerando la superficie mínima por vivienda definida en la Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, pág. 66.



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

mismos parámetros y valores empleados en el análisis comparativo desarrollado en el apartado precedente.

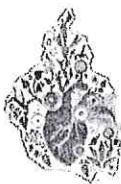
- b) En dicho supuesto, la construcción de 30 viviendas implicaría una generación diaria de 106.03 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 14,850 litros de agua.
- c) En términos comparativos, ello representaría un incremento aproximado del 519% en los impactos asociados a la generación de residuos sólidos y al consumo de agua, respecto del escenario correspondiente a la densidad actualmente vigente.

Este análisis evidencia que la modificación de la densidad propuesta podría generar impactos significativamente mayores a los inicialmente planteados en la iniciativa.

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	16	17.14	2,400
Habitacional con literal Z	30	99	106.03	14.850

5. Finalmente, en consideración con lo expuesto en los apartados anteriores, y suponiendo sin conceder que lo efectivamente pretendido por la iniciativa se limite exclusivamente a la construcción de 12 viviendas, del análisis comparativo entre lo solicitado en la iniciativa de decreto y lo actualmente permitido por la zonificación vigente HM/10/30/M Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Media, equivalente a una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno, se advierte lo siguiente:

La zonificación vigente permite el uso de suelo para oficinas y autoriza la construcción de hasta 5 viviendas en el predio. No obstante, al contrastar este escenario con el planteado en la iniciativa, se observa que la generación de residuos sólidos urbanos y el consumo de agua derivados del cambio de densidad propuesto superan de manera significativa los impactos asociados a la zonificación actualmente aplicable, aun cuando se considere únicamente el supuesto de 12 viviendas.



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En virtud de lo anterior, se considera que la modificación de la densidad de M (una vivienda por cada 50 m²) a Z, aun bajo el argumento de construir únicamente 12 viviendas, toda vez que dicha modificación habilitaría, conforme a la normatividad aplicable, la **posibilidad de edificar un número mayor de viviendas**, estimado en **hasta 24**, lo que implicaría un **incremento sustancial en la generación de residuos sólidos urbanos y en el consumo de agua**, además de agravar los **impactos en materia de movilidad**, particularmente por la **insuficiencia de estacionamientos** en la zona.

En conclusión, la modificación de la densidad solicitada no resulta compatible con las condiciones urbanas y de servicios existentes en el área.

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, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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, se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIETNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA

BAPR/JAPC/JCR/JCML

Medellín 202, Piso 3, Roma Sur
Cuahtémoc, 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 11000

