



PAOT

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



Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.  
PAOT-05-300/100-088-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMAN  
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/0300/2024**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la *iniciativa ciudadana denominada DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA (...) MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (AHORA CIUDAD DE MÉXICO) EL 12 DE DICIEMBRE DE 2008, EXCLUSIVAMENTE PARA EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA CONSTITUYENTES NO. 151, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCION, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MEXICO.*

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

*(...) solicitar a todas las autoridades correspondientes la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, para el predio ubicado en Av. Constituyentes No. 151, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11850 para permitir 167 viviendas, que van de 40 m<sup>2</sup> a 80 m<sup>2</sup>, y 1,285 m<sup>2</sup> de locales comerciales y de servicio dentro de una superficie máxima de construcción de 12,852 m<sup>2</sup> en una zonificación HM/10/40/167 viviendas. Cabe aclarar que al predio le seguirán aplicando todas las disposiciones del Programa a excepción de lo solicitado en la Iniciativa de Decreto.<sup>1</sup>*

2. De la información contenida en la iniciativa, se desprende que se realizó una fusión a través de la Licencia **AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS010/2019** de los predios Av. Constituyentes 151 y Rebollar 31, de la Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, en la Alcaldía Miguel Hidalgo de esta Ciudad. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que al predio en específico le aplica la zonificación **HM/8/40/M** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno)

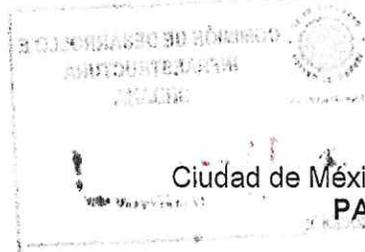
3. De conformidad con la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Generales de Ordenación 1 y 11, considerando

<sup>1</sup> *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en avenida Constituyentes, No. 151, colonia San Miguel Chapultepec II sección, Alcaldía Miguel Hidalgo Ciudad de México, p. 8.*

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

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON  
ACENTO SOCIAL



Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.  
PAOT-05-300/100-088-2024

para ello la superficie del predio de 2,142.00 m<sup>2</sup> y se realiza la comparativa de las densidades con la zonificación secundaria aplicable y la solicitada por el proyecto, lo que resulta en lo siguiente:

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación aplicable HM/8/40/M		Superficies constructivas de conformidad con la zonificación propuesta HM/10/40/167 viviendas	
Superficie del predio	2,142 m <sup>2</sup>	Superficie del predio	2,142 m <sup>2</sup>
Desplante (60%)	1,285.2 m <sup>2</sup>	Desplante (60%)	1,285.2 m <sup>2</sup>
Área Libre (40%)	856.8 m <sup>2</sup>	Área Libre (40%)	856.8 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de construcción	10,281.60 m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción	12,852.00 m <sup>2</sup>

Al proponerse una modificación en la literal M: Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno a 167 viviendas permitidas, en la propuesta que se analiza se plantea una limitante respecto al número de viviendas a construir. Adicionalmente, el proyecto plantea el comercio en 5 locales comerciales y una superficie de 1,285.20 m<sup>2</sup>, los cuales se encuentran permitidos por la zonificación HM:

Zonificación aplicable HM/8/40/M		Zonificación HM/10/40/167 viviendas	
Superficie del predio	2,142 m <sup>2</sup>	Superficie del predio	2,142 m <sup>2</sup>
Desplante (60%)	1,285.2 m <sup>2</sup>	Desplante (60%)	1,285.2 m <sup>2</sup>
Área Libre (40%)	856.8 m <sup>2</sup>	Área Libre (40%)	856.8 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de construcción	10,281.6 m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción	12,852.00 m <sup>2</sup>
Área total para comercio	1,285.20 m <sup>2</sup>	Área total para comercio	1,285.20 m <sup>2</sup>
Viviendas permitidas	43	Viviendas permitidas	167

Por lo anterior, al encontrarse permitido el comercio en la zonificación actual, no se tomará en cuenta la superficie destinada a dicho uso para calcular los impactos derivados de la iniciativa en comento, ya que los mismos, ya están contemplados en la zonificación. Por lo que hace al cálculo de los gastos y consumos para vivienda, se toman en cuenta únicamente las superficies destinadas a vivienda pues la modificación solicitada en la presente iniciativa, consiste en el incremento de niveles y superficie constructiva y el número de viviendas para pasar de 43 a 167 y en consecuencia, destinar una mayor superficie constructiva a dicho uso.

Página 2

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.  
PAOT-05-300/100-088-2024

Ahora bien, para el desarrollo de la presente opinión y con la finalidad de hacer un comparativo de los impactos en la generación de residuos y el consumo de agua del proyecto que se propone con otros usos actualmente permitidos en la zonificación vigente **HM/8/40/M**, se tomará como ejemplo el uso de **hospital**.

La superficie destinada para hospital se define de la superficie destinada a vivienda en la propuesta; es decir: 167 viviendas distribuidas en 11,566.80 m<sup>2</sup> (dicha superficie es el resultado de la superficie máxima de construcción a la que se le restó la superficie de comercio):

Zonificación aplicable HM/8/40/M		Zonificación HM/10/40/167 viviendas	
Superficie de construcción destinada a hospital (sin comercio)	8,996.40 m <sup>2</sup>	Superficie de construcción destinada 167 viviendas (sin comercio)	11,566.80 m <sup>2</sup>

En razón de lo anterior se hace el comparativo entre los impactos generados por la iniciativa para modificación de uso del suelo consistente en **167 viviendas** para la zonificación propuesta **HM/10/40/167 viviendas**, respecto a la simulación del escenario con la zonificación vigente aplicable **HM/8/40/M**, en la cual se permite el uso de suelo de hospital, con lo que se calcula lo siguiente:

Para la zonificación vigente **HM/8/40/M**, con uso de hospital actualmente permitido:

1. La superficie destinada para hospital, como se dijo con anterioridad, resulta en 8,996.40 m<sup>2</sup> de la superficie de construcción.
2. De conformidad con lo establecido en la TABLA 2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño Arquitectónico, para el uso de "hospitales y centros de salud" para cuartos de encamados individuales, el área mínima corresponde a 7.30 m<sup>2</sup>/cama; lo que aplicado al supuesto objeto de análisis resulta en un total de 1,232 camas.
3. Considerando los datos del índice de ocupación del 80% (IMSS 2018), aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de 985 camas.
4. Considerando el número de camas se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de camas X 2.00kg/día/cama (INECC,2020) y consumo de agua =No. de camas X 800 l/día/cama (NTC-Diseño Arquitectónico)
5. **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hospital, se obtuvo una generación diaria de 1,970 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 788,000 litros de agua.**

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.  
PAOT-05-300/100-088-2024

Para la zonificación propuesta HM/10/40/167 viviendas:

1. De la iniciativa para el predio ubicado en Avenida Constituyentes número 151, se desprende que se proyecta la construcción de 167 viviendas.
2. De conformidad con datos del índice de habitante por vivienda de 3.4 (Encuesta Intercensal 2015), lo que aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de 567.8 habitantes.
3. Considerando el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de habitantes X 1.071 kg/día/hab (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de habitantes X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022)
4. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, **para el uso de 167 viviendas se obtuvo una generación diaria de 608.11 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 85,170 litros de agua.**

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Zonificación aplicable HM/8/40/M para uso de hospital actualmente permitido en 8,996.40 m <sup>2</sup>			
Hospital	(7.3 m <sup>2</sup> x cama – 80% de ocupación)	2 kg x cama	800 litros x cama
	985 camas	1,970 kg	788,000 litros
<b>Total:</b>		<b>1,970 kg</b>	<b>788,000 litros</b>
HM/10/40/167 viviendas (11,566.80 m <sup>2</sup> ) propuesta			
Habitacional: 167 viviendas	(3.4 habitantes x vivienda)	1.071 kg/día x hab	150 l/día x hab
	567.8 habitantes	608.11 kg	85,170 litros
<b>Total:</b>		<b>608.11 kg</b>	<b>85,170 litros</b>

El cambio de uso de suelo que se propone en la iniciativa que se analiza consistente en 167 viviendas, es menor en 702,830 litros en el consumo de agua y 1,361.89 kg en la generación de

Página 4



Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.  
PAOT-05-300/100-088-2024

residuos, al compararlo con el uso de suelo de hospital que actualmente se encuentra permitido en la zonificación HM/8/40/M actualmente vigente.

No pasa inadvertido para esta Procuraduría que el proyecto que se propone también incluye el uso de suelo comercial, sin embargo, considerando que dichos usos ya se encuentran permitidos en la zonificación vigente actualmente, no se realizó el análisis corporativo de impactos, como ya quedó señalado anteriormente.

Adicionalmente, es importante señalar que en el supuesto de que el total de la superficie constructiva que le corresponde conforme a la zonificación HM/8/40/M fuera destinada a hospital, el proyecto pretendido de 167 viviendas en 10 niveles, genera menor impacto en cuanto a consumo de agua y generación de residuos, como se ve a continuación:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Zonificación aplicable HM/8/40/M para uso de hospital actualmente permitido en 10,281.60 m <sup>2</sup>			
Hospital	(7.3 m <sup>2</sup> x cama – 80% de ocupación)	2 kg x cama	800 litros x cama
	1,126 camas	2,252 kg	900,800 litros
<b>Total:</b>		<b>2,252 kg</b>	<b>900,800 litros</b>
HM/10/40/167 viviendas (11,566.80 m <sup>2</sup> ) propuesta			
Habitacional: 167 viviendas	(3.4 habitantes x vivienda)	1.071 kg/día x hab	150 l/día x hab
	567.8 habitantes	608.11 kg	85,170 litros
<b>Total:</b>		<b>608.11 kg</b>	<b>85,170 litros</b>

Así pues, considerando que la iniciativa que se opina pretende pasar de la zonificación HM/8/40/M a la zonificación HM/10/40/167 viviendas; y dado que el predio cuenta con una zonificación actual HM, la cual permite usos de suelo que generan gastos y consumos diversos, entre los cuales se

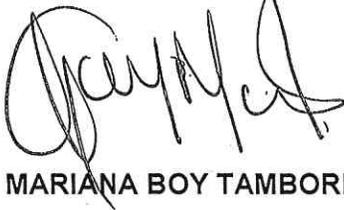
Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.  
PAOT-05-300/100-088-2024

encuentra permitido el uso para hospital, el cambio de uso de suelo que se propone en la iniciativa que se analiza para 167 viviendas, es menor en consumo de agua y generación de residuos, al compararlo con el uso de suelo de hospital que actualmente se encuentra permitido en la zonificación HM/8/40/M vigente; y toda vez que, la nueva zonificación propone **prohibir** los usos de suelo para hospitales generales, de urgencias y especialidades; centros médicos y de salud; bancos de sangre o de órganos y centros de socorro y centrales de ambulancias.

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 suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA



MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARCK/BE/JACD

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

CIUDAD **INNOVADORA**  
Y DE **DERECHOS**

GOBIERNO CON  
**ACENTO SOCIAL**