



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.

PAOT-05-300/100-052-2023

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/IIIL/CDIU/0163/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NÚMERO 677 TOMO I, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CERRADA MONTE IRAZÚ NÚMERO 175, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P.11000.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

*(...) la Modificación al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo", es aplicar la zonificación HM 5/30/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "Z", lo que resulte de la zonificación), lo que permitiría construir un edificio de 5 niveles sobre nivel de baqueta, para 12 viviendas en cuatro niveles y dos locales comerciales en planta baja, con una superficie máxima de construcción en planta baja de 590.80 m2 con los usos señalados como Permitidos en la Tabla de Usos del suelo de la zonificación HM del PPDU Lomas de Chapultepec, y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 2,954.00 m2, y un nivel bajo de nivel de banqueta para estacionamiento, con una superficie de construcción de 844.00 m2. (...)*¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 06 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, número 677, Tomo I (PPDU Lomas de Chapultepec), se constató que al predio ubicado en Calle Monte Irazú número 175, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo le es aplicable la zonificación **H3/50/R Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad**

¹ Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el que se modifica el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo" publicado el 06 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 677 Tomo I, pág. 5.

“R” una vivienda cada 1000 m² de terreno, con una superficie total del terreno de 870 m² y Cuenta Catastral 035_405_10, como se muestra a continuación:



Cuenta Catastral 035_405_10
Dirección
Calle y Número: MONTE IRAZU 175
Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION
Código Postal: 11010
Superficie del Predio: 870 m²

ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO
H HABITACIONAL
HM HABITACIONAL PLURIFAMILIAR
HO HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA

Ubicación del Predio



3. La iniciativa objeto de estudio pretende modificar el PPDU Lomas de Chapultepec, para permitir la zonificación HM 5/30/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad “Z”, lo que resulte de la zonificación), lo que permitiría construir un edificio de 5 niveles sobre nivel de banquetta, para 12 viviendas en cuatro niveles y dos locales comerciales en planta baja, con una superficie máxima de construcción en planta baja de 590.80 m². con los usos señalados como Permitidos en la Tabla de Usos del suelo de la zonificación HM del PPDU Lomas de Chapultepec, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 2,954.00 m², y un nivel bajo de nivel de banquetta para estacionamiento, con una superficie de construcción de 844.00 m², justificando su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

“La zonificación H, así como la Densidad de una vivienda por cada 1,000 m² de terreno asignada al predio de referencia y en la zona aledaña al mismo, ha contribuido a que un gran número de inmuebles realicen cambios de uso de casa habitación a “oficinas clandestinas” o permanezcan subutilizados, lo que evidencia la tendencia del deterioro en relación con la manzana vecina al predio, (...) sin embargo comparten la misma problemática vial y el mismo movimiento peatonal (...) afectado la zona, provocando la existencia de inmuebles subutilizados y la existencia de usos diferentes a la vivienda.”²

“Con esta propuesta se lograría incrementar el uso de vivienda e incorporar comercios y servicios para la zona habitacional, el suelo actualmente subutilizado se incorporaría a la dinámica económica y de vivienda para la población de la zona.

Dicho proyecto integrará y complementará los desarrollos ya existentes en la zona de estudio, el mismo contempla acciones a partir de las necesidades actuales de la zona, como lo son, la movilidad, el mejoramiento de la circulación peatonal, medidas de ahorro de energía, reactivación urbana a través del impulso a las plantas bajas activas, realizar la mayor cantidad de actividades a distancias caminables, atención a la población flotante, creación de fuentes de trabajo.”³

² *Ibidem*, pág. 7 y 8.

³ *Ibidem*, pág. 8

"(...) la densidad de población en la zona de estudio es de 3.322 hab/km² la cual es muy baja considerando la densidad de población de la Alcaldía Miguel Hidalgo que es de 8,927.8 hab/km², esto como consecuencia de que los predios solo permiten vivienda unifamiliar y resultan muy grandes para las dinámicas habitacionales contemporáneas, lo que ha contribuido a que se realicen cambios de uso de casa habitación a "oficinas clandestinas", incrementando la población flotante, en deterioro de la estructura urbana de la zona. (...)"⁴

(...) "los intentos por llevar a cabo un desarrollo urbano controlado, homogéneo y sustentable en la zona, la determinación del uso exclusivamente habitacional unifamiliar prohibiendo el uso del suelo para comercio y servicios al interior de la colonia, sin soporte técnico alguno. Esto impide dar atención a las necesidades actuales de la zona, principalmente atender las necesidades de vivienda a la población mayor y jóvenes en su demanda de un tipo de vivienda más diversificada. (...)"⁵

En este sentido, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec tiene como objetivos primordiales los siguientes:

“III. IMAGEN OBJETIVO

La Imagen-Objetivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec considera el desarrollo urbano de manera sistémica e integral, considerando los principales retos ambientales, socioeconómicos y urbanos, así como de ordenamiento territorial tomando en consideración los tres niveles de planeación (local, urbano y metropolitano).

OBJETIVO GENERAL

Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, mediante un desarrollo urbano ordenado, incluyente y responsable medioambientalmente, que responda de manera sistémica e integral a los principales retos y oportunidades sociales, urbanas y ambientales.

(...)

ASPECTOS URBANOS

Promover estrategias que permitan un ordenamiento territorial equilibrado acompañado de instrumentos que permitan el mejoramiento de la infraestructura, la fisionomía urbana y la movilidad que **fomenten la recuperación y el fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles**. Esta estrategia está respaldada por normas de ordenamiento territorial que garanticen acciones urbanísticas que respondan a las distintas necesidades de los grupos de población (...)"⁶

Énfasis añadido

De lo anterior se desprende que el PPDU Lomas de Chapultepec, busca mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área mediante un desarrollo urbano ordenado, incluyente y responsable medioambientalmente, a través de estrategias que permitan un ordenamiento territorial equilibrado que fomenten la recuperación y el fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles, por lo que el objetivo de la presente iniciativa se contrapone en su totalidad con su propuesta para realizar el cambio de la zonificación H/3/50/R a HM/5/30/Z.

⁴ Ibidem, pág. 16

⁵ Ibidem, pág. 24

⁶ "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo" publicado el 06 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 677 Tomo I. pág. 139.

4. Es conveniente señalar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, señala en el apartado ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO que el área se ha caracterizado por la predominancia del uso habitacional unifamiliar, que en años recientes ha presentado una pérdida de población derivada de cambios en las estructuras familiares y por la presencia de usos con mayor intensidad, entre los que destacan los de oficinas y servicios, que han tenido impactos en las condiciones de habitabilidad, movilidad, y saturación de infraestructura. Por lo que dentro de sus estrategias Demográficas y de Usos de Suelo prevalece la intención de proteger el uso habitacional, a saber:

"IV. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

(...)

4.3 ESTRATEGIA DEMOGRÁFICA

(...) con el fin de equilibrar las funciones habitacionales y económicas, se promoverá la consolidación de las áreas comerciales y los servicios existentes al tiempo que **se protegerá el uso de habitacional*** en el resto del área del PDU-LCH. (...)⁷

4.6. ESTRATEGIA DE USOS DE SUELO

(...)

La estrategia de usos del suelo se basa en preservar el uso habitacional predominantemente unifamiliar*, que es (...) uno de los elementos que han contribuido a la valorización de la zona. (...)”⁸

Énfasis añadido

Dicho lo anterior, se estima que el cambio de uso de suelo planteado en la iniciativa difiere con la estrategia de vivienda que se basa en mantener la vocación habitacional en la zona; por lo que la zonificación HM (Habitacional Mixto) que incluye el uso comercial, se contrapone a lo señalado en las estrategias referidas, resultando inviable dicha modificación.

Por otro lado, respecto a las densidades de vivienda en relación con el cambio de la literal, el aumento en el número de niveles, desplante y la superficie máxima de construcción, el proyecto propone lo siguiente:

Zonificación "HM 5/30/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "Z", (lo que resulte de la zonificación)", con el fin de construir un edificio de 5 niveles sobre nivel de baqueta, para 12 viviendas en cuatro niveles y dos locales comerciales en planta baja, con una superficie máxima de construcción en planta baja de 590.80 m².

La zonificación vigente aplicable es H/3/50/R, que establece que el predio debe contar con un área libre del 50%; no obstante, la iniciativa ciudadana propone su reducción para quedar únicamente con un 30% del total de la superficie del predio, lo que significa una disminución de 168.80 m².

Respecto a lo anterior, el PDU Lomas de Chapultepec establece que "se mantendrán los principales paramentos originales en lo que respecta al área libre, restricciones frontales y laterales, así como alturas con el fin de mantener el carácter e identidad que le dio origen".

⁷ *Ibidem*, pág. 141

⁸ *Ibidem*, pág. 142

En este sentido, es necesario comentar que el área libre en las edificaciones, permite la ventilación e iluminación natural, lo que incide directamente en la disminución en el uso de extracción de aire mecánica y en el uso de iluminación artificial; es decir, se disminuye el consumo de energía en el uso y operación del elemento arquitectónico. De igual manera, el tamaño y orientación del área libre permite regular la temperatura interna de las edificaciones a efecto de alcanzar condiciones de confort de acuerdo con los usos o actividades que se pretendan desarrollar dentro de los mismos.

Dicho lo anterior, **al reducir las áreas libres se estaría generando un mayor consumo energético al necesitar de medios mecánicos para alcanzar condiciones de confort, por lo tanto se considera que para atenuar estos efectos, las construcciones deben respetar el área libre establecida por los Programas Delegacionales y/o Parciales aplicables, y que para el predio de análisis corresponde al 50% de la superficie del predio.**

5. Ahora bien, respecto al número de niveles, superficie de construcción y densidades e intensidades de vivienda, el PPDU Lomas de Chapultepec en su apartado IMAGEN OBJETIVO señala dentro de sus estrategias el fomentar la recuperación y el fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles, además de considerar un esquema que no disminuya las áreas verdes ni modifique la intensidad de construcción existente. Considerando además una estrategia de vivienda bajo los siguientes términos:

"4.11. ESTRATEGÍA DE VIVIENDA

La estrategia de vivienda se basa en mantener la vocación habitacional de la zona, consolidando este uso del suelo, restringiendo los usos que no le son compatibles y promoviendo los que le son complementarios. Asimismo, en casos muy específicos, se propone plantear el uso habitacional en régimen de condominio, con la intención de incrementar las unidades de vivienda pero con la misma intensidad de construcción. La estrategia busca promover la diversificación en las tipologías de vivienda para atender nuevos esquemas de vivienda entre los que se encuentran hogares nucleares, ampliados, compuestos, unipersonales, esquemas de co-residentes etc."⁹

Énfasis añadido.

Por consiguiente, el aumento de manera sustantiva del número de niveles, superficie de construcción, así como densidades e intensidades de vivienda, difiere de las estrategias que buscan mantener las mismas intensidades de construcción. Resultando evidente que incrementar 2 niveles, 1,814.60 m² de superficie máxima de construcción y un aumento de 1 a 16 viviendas se contraponen a lo establecido en el PPDU Lomas de Chapultepec.

6. Es importante señalar que de conformidad con el PPDU Lomas de Chapultepec, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplica la Norma General de Ordenación 1 y la Norma Particular "K" Cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie mínima con la aplicación de literales, considerando para ello la superficie del predio de 844.00 m² y se realiza la comparativa de las densidades con la zonificación secundaria aplicable H/3/50/R y la solicitada por el proyecto HM/5/30/Z, lo que resulta en lo siguiente:

⁹ *Ibidem*, pág. 142.

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación H/3/50/R aplicable		Superficies constructivas de conformidad con la zonificación HM/5/30/Z propuesta	
Superficie del predio	844.00 m ²	Superficie del predio	844.00 m ²
Desplante (50%)	422.00 m ²	Desplante (70%)	590.80 m ²
Área Libre (50%)	422.00 m ²	Área Libre (30%)	253.20 m ²
Superficie máxima de construcción	1,266.00 m ²	Superficie máxima de construcción	2,954.00 m ²

Asimismo, el Programa Parcial vigente, dispone restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, como se especifica en la Norma Particular "K" Cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie mínima con la aplicación de literales, en relación con la superficie del predio y su densidad, por lo que conforme a la zonificación vigente se permite la construcción de 1 (una) vivienda.

Por lo que al proponerse una modificación en la literal de R a Z, el número de viviendas factibles se calcularía dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, la cual, de conformidad con el PPDU Lomas de Chapultepec, no podrá ser menor a 180.00 m² de superficie mínima de vivienda sin contar los indivisos por lo que, si el proyecto fuera únicamente habitacional, podrían construirse 16 viviendas.

No obstante, el proyecto que se pretende, cuenta con dos locales comerciales sin que la iniciativa refiera información sobre la superficie o uso de los mismos, por lo que a efecto de poder comparar los posibles impactos de la propuesta, se considerará un proyecto exclusivamente dedicado a la vivienda pero con los niveles, desplante y densidad propuestos.

En este orden de ideas, para el cálculo de los consumos para vivienda, se tomará como el número de viviendas máximas permitidas por la zonificación, 1 (una) vivienda; y para el cálculo de viviendas propuestas, se toma la superficie máxima de construcción de 2,954.00 m² y se divide entre la superficie propuesta para vivienda de 180.00 m², por lo que el resultado para el cálculo de acuerdo a la zonificación propuesta es de 16 viviendas:

Densidades e intensidades de conformidad con la zonificación H/3/50/R		Densidades e intensidades de conformidad con la zonificación HM/5/30/Z	
Viviendas factibles	1	Viviendas factibles	16

7. Ahora bien, por cuanto hace a los impactos que se generarían de aprobarse la iniciativa en comento, se realizó un comparativo de la propuesta para **16 viviendas** de conformidad con la zonificación **HM/5/30/Z** propuesta, respecto a la simulación del escenario en que el mismo proyecto fuera para el uso de vivienda con **1 vivienda** de conformidad con la zonificación secundaria permitida **H/3/50/R**, para lo cual se consideró lo siguiente:

1. De la iniciativa para el predio ubicado en Calle Monte Irazú número 175, se desprende que se proyecta destinar una superficie máxima de construcción de 2,954.00 m², una superficie de vivienda de 180 m²¹⁰ y una densidad Z.
2. Ahora bien, considerando la zonificación propuesta, se determinó que el número de viviendas, en relación con la superficie de construcción y la superficie de las viviendas, es de 16.
3. De conformidad con datos del índice de habitante por vivienda es de 3.4 (Encuesta Intercensal 2015), lo que aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de 54.4 habitantes.
4. 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).
5. **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de 16 viviendas se obtuvo una generación diaria de 58.2624 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 8,160 litros de agua.**
6. Para calcular el número de viviendas factibles con la zonificación vigente, que asigna al predio la literal de densidad R¹¹ (Una vivienda cada 1,000.00 m² de terreno) el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie total del predio 844.00 m² entre 1,000.00 m², obteniendo que se podrían construir 1 (una) vivienda.
7. De conformidad con datos del índice de habitante por vivienda es de 3.4 (Encuesta Intercensal 2015), lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 3.4 habitantes.
8. 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).
9. **Por lo que para el uso de suelo para vivienda se generarían diariamente 3.6414 kg de residuos sólidos y se consumirían 510 litros de agua.**

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado (misma área de construcción en porcentaje)	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional 16 viviendas	54.4 habitantes	58.2624 kg	8,160 litros
Habitacional 1 vivienda	3.4 habitantes	3.6414 kg	510 litros

Así pues, considerando que la iniciativa que se opina pretende cambiar la zonificación de H/3/50/R a HM/5/30/Z, que equivale a incrementar 2 niveles, reducir el área libre e incrementar la de desplante, incrementar la superficie máxima de construcción y aumentar las densidades de vivienda; todo ello conlleva un aumento del 1,600% en el número de viviendas y por lo tanto en la generación de residuos

¹⁰ La superficie indicada está señalada en la Norma Particular "K" Cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie mínima con la aplicación de literales, que consiste en la superficie mínima de vivienda.

¹¹ El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

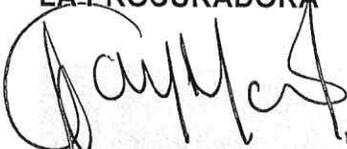
y el consumo de agua al día, lo que implicaría un impacto significativo en la zona, pues con la densidad de vivienda que se propone se pasaría de 1 a 16 viviendas.

8. Finalmente, no pasa inadvertido que el proyecto propuesto incluye el uso de suelo comercial para dos locales, de lo que ya se indicó la iniciativa no refiere información sobre superficie o uso de los mismos, pero se sustenta en argumentos basados en el fortalecimiento y complemento de la estructura económica existente en la zona, lo que difiere con la estrategia de vivienda que se basa en mantener la vocación habitacional en la zona. En tal sentido, si bien, el crecimiento económico resulta un tema de suma importancia, éste debe considerar otros elementos, tales como la dimensión humana de la economía y la dimensión medio ambiental, por lo que se debe tener presente un objetivo ecológico que considere la preservación de los sistemas físicos y biológicos y todos los recursos naturales involucrados, necesarios para que la ciudad se desarrolle de manera justa, segura, sana, accesible, asequible, resiliente y sostenible, con el fin de promover la prosperidad y calidad de vida para todos sus habitantes, lo cual no se ve reflejado en los argumentos señalados en la iniciativa en estudio.

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.

A T E N T A M E N T E
LA PROCURADORA



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL



MAEL/JARC/BE/MOR