



Ciudad de México, a 02 de julio de 2024.
PAOT-05-300/100-093-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refirió al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0701/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la *Iniciativa con proyecto de DECRETO POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008, EN LO QUE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN BOULEVARD MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA NO. 10 COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE ESTA CIUDAD.*

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

1. La iniciativa tiene como propuesta de proyecto arquitectónico:

*"...El edificio estará resuelto en 15 niveles sobre nivel de banqueta y 4 niveles de sótanos exclusivos para 248 cajones de estacionamientos bajo nivel de banqueta. En la Planta Baja se concentrarán comercios de barrio (6 locales comerciales con estacionamiento), así como 5 departamentos.
... Se tendrá un total de 187 departamentos y la altura máxima a nivel de banqueta será de 50.26 m..."*

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 el predio en estudio con la cuenta catastral **033_166_01**, tiene una superficie de **1798 m²** y le corresponde una zonificación **E/5/40 Equipamiento**, hasta **5 niveles de altura**, **40% de área libre**.

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	033_166_01		
Dirección	MIGUEL CERVANTES SAAVEDRA 10	<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
Calle y Número	GRANADA 10		
Colonia	GRANADA		
Código Postal	11520		
Superficie del Predio	1798 m ²		
<p>VERIFICACIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO REQUIERE 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>			
Zonificación			
Uso del Suelo	Niveles	Alturas	% Área Libre
Equipamiento	5	40	40
		m ² máx. Vivienda	Densidad
		5397	0
		Superficie Máxima de Construcción (Cuenta e Inscripciones)	Número de Viviendas Permitidas
		5397	0

1 Iniciativa Ciudadana pág. 74.

Medellín 200, piso 3, colonia Roma
alcaldia Cuauhtemoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555065 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON ACENTO SOCIAL

Ciudad de México, a 02 de julio de 2024.
PAOT-05-300/100-093-2024

3. Del análisis de la iniciativa, se señala el cambio de zonificación y uso de suelo establecidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (PPDD MH) de E/5/40 (Equipamiento, 5 niveles máximo de altura, 40% de área libre) a HM/15/40 (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre) para la construcción de hasta 187 viviendas (172 de menos de 90m² y 15 de más de 90m²), así como comercio en planta baja (6 locales), 4 sótanos y 244 cajones de estacionamiento, y en caso de autorizarse habría incumplimiento a la altura máxima permitida en el inmueble,

En el mismo sentido, respecto al número de niveles en el proyecto presentado, se pretende que se otorguen los beneficios de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada, la misma refiere que es aplicable a una fracción de las Colonias antes mencionadas con zonificación HM/10/30/M, no obstante lo anterior, conforme al ámbito espacial de aplicación de la referida norma el predio de mérito, no se encuentra dentro de las poligonales de aplicación de la misma, tal como se muestra en la siguiente imagen:



4. Por otro parte, del análisis realizado por esta Procuraduría, se da cuenta que el inmueble de mérito, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo de 1997 contaba con la zonificación HM/5/30 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre) y con la publicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo en 2008, se cambia dicha zonificación por la de E/5/40, de tales consideraciones resulta necesario señalar lo previsto en el artículo 39 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual establece que:

"(...) En caso de existir error(es) de origen en la zonificación establecida en los Programas vigentes, en relación con el uso de suelo, los niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y/o la densidad, sobre la base de lo establecido por recurrencia o continuidad por los mismos Programas en sus versiones anteriores para un predio particular, se emitirá un Dictamen de Aclaración de Zonificación. Dicho dictamen no podrá ser aplicado a zonificaciones en suelo de conservación. Los interesados deberán presentar ante la Instancia competente la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable (...)"

Ciudad de México, a 02 de julio de 2024.
PAOT-05-300/100-093-2024

Tal como se puede apreciar, en el caso del inmueble materia de la presente opinión, pudiera encuadrarse en el supuesto señalado, por lo que atendiendo al objeto de la propuesta de modificación, se colige que la vía intentada no es la idónea, pues con la solicitud del Dictamen de Aclaración de Zonificación, el predio podría acceder a la zonificación, **HM/5/30** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), que le permitiría la construcción de hasta 70 viviendas aproximadamente.

Ahora bien, el principal argumento del promovente es que no se puede acceder a la zonificación habitacional, por lo que pretenden con la propuesta, dotar de vivienda a la zona, lo que incrementaría en 2.6 veces la capacidad de carga para vivienda prevista por el PPDD-MH como se muestra a continuación:

ELEMENTOS	PDDU 1997	PDDU 2008	PROPUESTA
Zonificación	HM/5/30	E/5/40	HM/15/40
Uso	Habitacional Mixto	Equipamiento	Habitacional Mixto
Superficie del terreno	1,798.00 m ²	1,796.00 m ²	1,824.76 m ²
Niveles	5	5	15
Superficie área libre	539.4 m ² (30%)	718.4 m ² (40%)	729.90 (40%)
Superficie de desplante	1,258.6 m ² (70%)	1077.6 m ² (60%)	1094.86 (60%)
Superficie total de construcción	6,293.15 m ²	5,388 m ²	15,765.384 m ²
Viviendas	70 (90 m ²)	S/D	187 (172 de menos de 90 m ² y 15 de más de 90 m ²)

5. Por otro lado, considerando el proyecto propuesto y del análisis realizado de conformidad con la tabla 2-13.- Dotación mínima de agua potable del apartado 2.6 Instalaciones hidrosanitarias en edificios de las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en relación con la dotación mínima de agua potable requerida por día, y de acuerdo con datos proporcionados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Ciudad de México, respecto de la generación de residuos por habitante, que es de 1.071 kg/día de residuos, y se relaciona principalmente con los hábitos de consumo, factores socioeconómicos, incremento en los sectores de servicios y comercios, entre otros; por lo que el proyecto pretendido impactará en la zona de la siguiente manera:

USO DE SUELO	AFORO TOTAL	RESIDUOS GENERADOS TOTAL KG X DÍA	CONSUMO DE AGUA TOTAL LX DÍA	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Departamentos	730	781.83	28,800	S/D
Área comercial	93	99.603	3,947.2	S/D
SUMA TOTAL POR DÍA	823 personas	881.433 kg	32,747.2 litros	244 cajones



Ciudad de México, a 02 de julio de 2024.
PAOT-05-300/100-093-2024

De la tabla anterior, se da cuenta que de acuerdo con las características del proyecto presentado, se tiene contemplado una ocupación total de **823 personas**, por lo que se generaría una cantidad de **881.433 kg de residuos**, así como el consumo total de **32,747 litros de agua por día**; lo que representaría sobrecargas a las redes hidráulicas, incrementos sustanciales en la prestación de servicios públicos de recolección de residuos sólidos urbanos e impacto sustancial en la movilidad en la zona circundante, toda vez que la propuesta de la presente iniciativa, se incrementaría en **2.6 veces** la capacidad de carga para vivienda prevista por el PDDU-MH.

- Finalmente, es importante señalar que de la revisión de los documentos anexos a la propuesta no se da cuenta de la existencia de planos (manipulables) ni memoria descriptiva, además de no cumplir con los requisitos señalados en los artículos 35 y 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que establecen los requisitos y reglas mínimas (de procedencia) que deben contener las propuestas de modificación de uso de suelo que se sometan a consideración del Congreso de la Ciudad de México, los cuales atienden a que las propuestas cuenten con la información suficiente para analizar la viabilidad de las solicitudes.

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/LBE/JACB