



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

 COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA II LEGISLATURA	27 ABR 2023
	Recibió: <i>Lr. David Villalobos</i> Hora: 11:30



Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.
PAOT-05-300/100-036-2023

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/056/2023, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto a la "INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESA EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES NO. 151, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, 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 objeto:

[...] modificación de zonificación de HM/8/40/M a HM/10/40/Z, solicitando el cambio de oficinas a hoteles compuesto por 96 cuartos; el cambio de literal de M que permite 43 vivienda a literal Z para desarrollar 71 viviendas y 5 locales comerciales. Se proyecta que el servicio de hospedaje tipo hotel tendrá una capacidad para albergar a 144 personas, en cuanto a la vivienda se proyecta una población de 107 residentes con un perfil socioeconómico medio y alto, lo anterior con una zonificación HM/10/40/Z y 12,852m², sobrepasando los 10,281.60m² máximos de construcción.

2. De la información contenida en la iniciativa, se desprende que se realizó una fusión a través de la Licencia AMH/DGGAJ/DERA/SLAR/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 el predio en específico se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; asimismo, le aplica la doble zonificación HM/8/40 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) y H/3/30 (Habitacional, 3 niveles



máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 10,281.60 m².

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 para la superficie del predio de 2,141.00 m² y se realiza la comparativa de las densidades con la zonificación secundaria aplicable HM/8/40/M y la solicitada por el proyecto HM/10/40/Z, lo que resulta en lo siguiente:

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación HM/8/40/M aplicable		Superficies constructivas de conformidad con la zonificación HM/10/40/Z propuesta	
Superficie del predio	2,142 m ²	Superficie del predio	2,142 m ²
Desplante (60%)	1,285.2 m ²	Desplante (60%)	1,285.2 m ²
Área Libre (40%)	856.8 m ²	Área Libre (40%)	856.8 m ²
Superficie máxima de construcción	10,281.6 m ²	Superficie máxima de construcción	12,852.0 m ²

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente, dispone restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, como se especifica en la Norma General de Ordenación número 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, en relación con la superficie del predio y su densidad, se permiten la construcción de 43 (cuarenta y tres) viviendas.

Al aceptarse una modificación en la literal de M 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.

En la propuesta que se analiza, se plantea un proyecto con usos diversos y en consecuencia, se destina un porcentaje de la superficie del predio para cada uno de ellos. Para determinar el número de viviendas permitido con la zonificación actual (Zonificación HM/8/40/M), es necesario determinar el porcentaje que la propuesta destinará a uso habitacional:

Zonificación HM/8/40/M		Zonificación HM/10/40/Z	
Área total para vivienda (Porcentaje respecto a la s.m.c.)	5,140.8 m ² (50%)	Área total para vivienda (Porcentaje respecto a la s.m.c.)	6,426 m ² (50%)

Para el cálculo de los consumos para vivienda, al contar con la mitad de la superficie de construcción (50%) en la propuesta de proyecto, se tomará la mitad del número de viviendas máximas permitidas



por la zonificación, por lo que el resultado para el cálculo en la zonificación secundaria es de 22 (veintidós) viviendas.

Por otro lado, para el cálculo de viviendas propuestas, se toma la superficie máxima de construcción de 6,426m² (50%) y se divide entre la superficie propuesta para vivienda de 70m², por lo que el resultado para el cálculo de acuerdo a la zonificación propuesta es de 99 (noventa y nueve) viviendas.

Densidades e intensidades de conformidad con la zonificación HM/8/40/M		Densidades e intensidades de conformidad con la zonificación HM/10/40/Z	
Viviendas factibles	22	Viviendas factibles	99

Adicionalmente, el proyecto menciona la importancia de reducir consumos energéticos y de agua potable, sin embargo, la población y la demanda de consumos energéticos y de agua potable se ve afectada pues el número de habitantes por vivienda indicado en la propuesta es menor que el establecido por la Encuesta Intercensal 2015.

Propuesta	
Viviendas	71
Habitantes	107
Habitantes por vivienda	1.5

Ahora bien, por cuanto hace a impactos generados por la iniciativa para modificación de uso del suelo, para efectos del análisis de los impactos se realizó un comparativo de la propuesta de uso de suelo para Vivienda con **99 viviendas** de conformidad con la zonificación **HM/10/40/Z** propuesta con respecto a la simulación del escenario en que el mismo proyecto fuera para el uso de vivienda con **22 viviendas** de conformidad con la zonificación secundaria permitida **HM/8/40/Z**, para lo cual se consideró lo siguiente:

- Del texto de la iniciativa, se desprende que se proyecta destinar 6,426 m² para la construcción de vivienda, con una superficie de 70 m² y una densidad Z.
- 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 99 (noventa y nueve) viviendas.
- 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 336.6 habitantes.
- 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).



- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de 99 viviendas se obtuvo una generación diaria de 360.49869 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 50,490 litros de agua.
- Para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, con la zonificación vigente, que asigna al predio la literal de densidad M¹ (Una vivienda cada 50.0 m² de terreno) el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie total del predio 2,142 m² entre 50 m², obteniendo que se podrían construir 43 viviendas. Y al desplantarse el proyecto propuesto en la mitad de la superficie máxima de construcción (igual que en la propuesta que se analiza), se toman 22 viviendas para la zonificación secundaria.
- 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 74.8 habitantes.
- 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).
- Por lo que para el uso de suelo para vivienda se generarían diariamente 80.1108 kg de residuos sólidos y se consumirían 11,220 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 22 viviendas	74.8 habitantes	80.1108 kg	11,220 litros
Habitacional 99 viviendas	336.6 habitantes	360.49869 kg	50,490 litros

Así pues considerando que la iniciativa que se opina pretende cambiar la zonificación de HM/8/40/M a HM/10/40/Z, ello equivale a incrementar 2 niveles, incrementar la superficie máxima de construcción y aumentar las densidades de vivienda; todo ello conlleva un aumento del 450% en el número de viviendas y por lo tanto en la generación de residuos y el consumo de agua al día, lo que implicaría un impacto significativo en la zona.

Finalmente, es importante señalar que el predio se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y al ser uno de los principales objetivos del Programa Delegacional conservar características físicas, condiciones artísticas, históricas y patrimoniales de los elementos aislados y sus

¹ 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 termina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

conjuntos; por lo que los cambios de usos o aprovechamiento modificarían la estructura y forma de las edificaciones originales y por tanto el entorno patrimonial urbano de la zona.

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

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/ABE/OAVL/TJCC