



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA**  
 II LEGISLATURA  
 21 ENE 2022  
 Recibió: *[Firma]*  
 Hora: 11:22

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



2022 *Ricardo Flores*  
 Año de *Magón*  
 PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Ciudad de México, a 20 de enero de 2022.  
 PAOT-05-300/100-010-2022

**DIP. HÉCTOR DÍAZ POLANCO**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**  
**DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**PRESENTE**

Me refiero al oficio **MDPPOPA/CSP/1954/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS ALTAS, REAL DE LOMAS, LOMAS REFORMA Y PLAN DE BARRANCAS EN LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, EL DÍA 11 DE NOVIEMBRE DE 1992 Y RATIFICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN ROSALEDA NO. 93, COLONIA LOMAS ALTAS, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO".

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

1. La iniciativa del presente estudio, tiene como objetivo, el siguiente:

[...] incrementar la densidad de vivienda de 1 vivienda/1000 m<sup>2</sup> a 1 vivienda/234 m<sup>2</sup> con indivisos para un total de 25 viviendas, 40% de área libre, 60% de desplante en terreno con pendiente mayor al 15% donde las construcciones podrán tener alturas hasta 15.00 m o 5 niveles, no debiendo rebasar 9.00 m o 3 niveles sobre el nivel de banqueteta (s.n.b.) [...]

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 materia del presente estudio cuenta con doble zonificación: 1. AV (Área Verde) y 2. Habitacional Unifamiliar, como se muestra en la siguiente información:

**Información General**

Cuenta Catastral: 035\_537\_41  
 Dirección:  
 Calle y Número: ROSALEDA 93  
 Colonia: LOMAS ALTAS  
 Código Postal: 11950  
 Superficie del Predio: 1952 m<sup>2</sup>

"VERIFICIÓN 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.



**Zonificación**

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas:
Área Verde	0	0	100	0	0	0	0
Habitacional Unifamiliar	3	9	0	0	0.11 viv./1000 m <sup>2</sup>	0	2

*[Firma manuscrita]*

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

CIUDAD INNOVADORA  
 Y DE DERECHOS



3. La iniciativa pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

[...] Cumplir con las metas del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 donde se propone el reciclamiento, redensificación y aprovechamiento de inmuebles subutilizados para vivienda. [...]

[...] Aprovechar la infraestructura de la zona de estudio, que permite absorber más viviendas, debido a que el valor del suelo en la Ciudad de México es muy alto para tener solo una vivienda en más de 1000 m2 de superficie de terreno [...]

[...] Incrementar el número de viviendas para aprovechar la intensidad constructiva del predio [...]

[...] Evitar el despoamiento de la Alcaldía [...]

[...] Ofrecer oportunidades de vivienda digna para una mejor calidad de vida, dentro de una zona demandante inmersa de equipamientos y servicios que atrae población flotante al entorno urbano [...]

[...] Otorgar vivienda cercana a las fuentes de empleo, Incrementar la rentabilidad y aprovechamiento del suelo urbano [...]

[...] Utilizar la infraestructura del lugar y la accesibilidad de la zona [...]

[...] Mejorar el espacio de la vivienda [...]

[...] Aminorar el espacio de la vivienda [...]

**DESGLOSE DE ÁREAS**

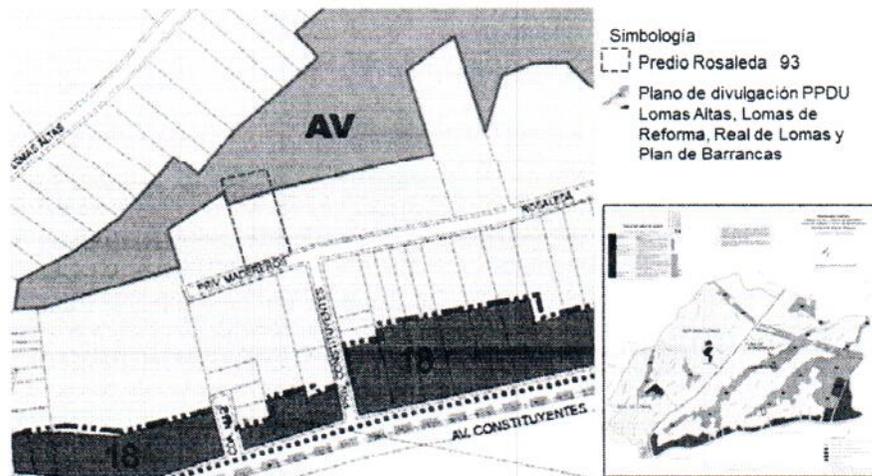
USO DE SUELO	SUPERFICIE DE TERRENO m <sup>2</sup>	NIVELES s.n.s.	NIVELES s.n.s.	DESPLANTE		ÁREA LIBRE	
				m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>NORMATIVIDAD</b>	1,950.00	3	2	585.00	30	1,365.00	70*
<b>PROYECTO VIVIENDA</b>	<b>1,950.00</b>	3	2	<b>1,170.00</b>	<b>60</b>	<b>780.00</b>	<b>40</b>

55% Área jardinada  
15% Circulaciones, servicios, kioskos, casetas de vigilancia.

USO DE SUELO	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN s.n.s.	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN s.n.s.	INTENSIDAD TOTAL DE CONSTRUCCIÓN s.n.s.	DENSIDAD	NUM. DE VIV. PERMITIDAS C/US	SUPERFICIE EN VIVIENDA con Indivíduos (m <sup>2</sup> )
<b>NORMATIVIDAD</b>	1,755.00	1,170.00	2,925.00	1 Viv/1000 m <sup>2</sup> de terreno	2	1,462.5
<b>PROYECTO VIVIENDA</b>	<b>3,510.00</b>	<b>2,340.00</b>	<b>5,850.00</b>	1 Viv/78 m <sup>2</sup> de terreno	25	234.00



4. Se consultó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) para las Colonias “Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas” vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, así como el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; derivado de dicha consulta se desprende que al predio de mérito le aplican las zonificaciones AV (Área Verde) y Habitacional Unifamiliar, altura máxima de construcción de 9.00 m o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55% de la superficie del predio y lote tipo de 1,000 m<sup>2</sup>, donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido.<sup>1</sup>



Ahora bien, de la revisión al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio No. 36105151PALU17, de fecha 05 de junio de 2017, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México<sup>2</sup>, se desprende que la superficie total del predio es de 1,950.00 m<sup>2</sup>, en el que se asigna doble zonificación AV (Área Verde) y Habitacional Unifamiliar; por lo anterior, se indica que está “(...) Sujeto a lo establecido en la **Norma General de Ordenación No. 16**, referente a “**Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA)**” por lo que deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el “**Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano**” a fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones (...)”. Adicionalmente, se indica que por Normas Complementarias Particulares: por tratarse de un lote con superficie mayor a 1,000 m<sup>2</sup>, en el rango de 1,501 m<sup>2</sup> a 2,500 m<sup>2</sup>, le corresponden 2 viviendas; “(...) Con objeto de proteger los **terrenos en desniveles** (con pendientes mayor al 15%) las construcciones **podrán tener alturas hasta 15.00 m o 5 niveles, no debiendo rebasar 9.00 m o 3 niveles sobre el nivel de banquetta**, dejando 55% del predio como área jardinada y un máximo de 15%, para circulaciones, servicios, kioscos, casetas de vigilancia, etc., **quedando el 30% del área como desplante.**”

<sup>1</sup> Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) para las Colonias “Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas” vigente para la alcaldía Miguel Hidalgo, así como el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México

<sup>2</sup> Obtenido de la consulta en el portal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México SIGCDMX

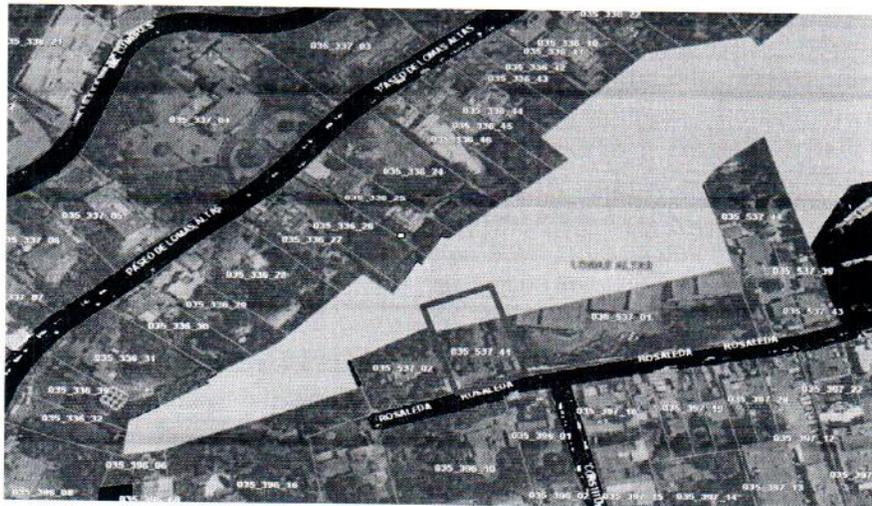
[http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cMiguelHidalgo&cuantaCatastral=035\\_537\\_41&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.2304425000001&y=19.3966475&z=0.5](http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cMiguelHidalgo&cuantaCatastral=035_537_41&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.2304425000001&y=19.3966475&z=0.5)

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



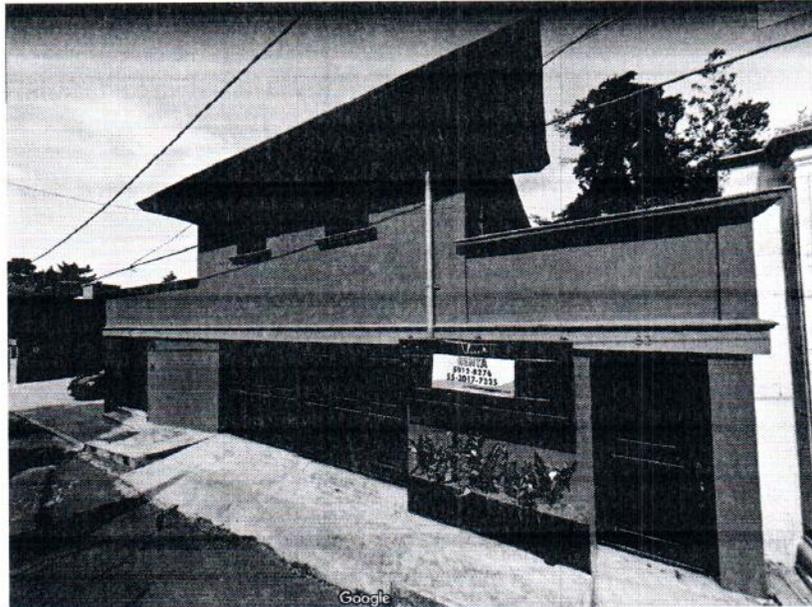
Cabe destacar que, derivado de la revisión a los Anexos que forman parte integrante de la Iniciativa objeto de análisis, se advierte la existencia de la Escritura de compraventa número 35,676 de fecha 20 de julio de 2017, en la que se refiere que por escritura pública número 64,345 de fecha 24 de marzo de 1993, fue adquirido por compraventa el inmueble, marcado con el número 93 (antes 82) de la privada Madereros, hoy calle Rosaleda, en la Fraccionamiento Solís Chico, hoy colonia Lomas Altas, en la entonces Delegación, hoy alcaldía, Miguel Hidalgo. Lo anterior nos permite confirmar que se trata del mismo predio objeto de la presente opinión.

En relación con lo anterior, la iniciativa ciudadana **no incluye** como documentos anexos el **Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano**, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y **Plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación**, lo anterior, con la finalidad de establecer la superficie localizada en la zonificación habitacional unifamiliar, en la cual se genera la densidad de construcción correspondiente, y **prevenir la afectación del Área de Valor Ambiental denominada Bosque de Chapultepec**, en la cual tiene una fracción de terreno el predio que nos ocupa, siendo un sitio que aporta servicios ambientales a los habitantes de la Ciudad de México, tales como captación de radiación solar, fomenta la presencia de humedad, lo anterior gracias a la evapotranspiración de la cubierta vegetal, contribuye a la regulación climática, a disminuir los índices de contaminación, el arbolado contribuye a la captura de carbono<sup>3</sup>, es una zona que favorece la infiltración de agua pluvial, hábitat de fauna y flora, entre otros; como se visualiza en la siguiente imagen.



Asimismo, derivado del análisis a la imagen de vista de calle que se realizó con las herramientas Google Maps y Google Earth, se visualiza un inmueble, en el predio que nos ocupa, como se muestra en las siguientes imágenes:

<sup>3</sup> Acuerdo por el que se aprueba el Programa de Manejo del Área de Valor Ambiental del Distrito Federal, con la categoría de bosque urbano denominada "Bosque de Chapultepec". Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 17 de noviembre de 2006.  
Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 555265 0780 ext 11000



Google Earth, enero 2019.

La iniciativa pretende respetar el número de niveles a partir del nivel de banqueta, el área libre al disminuirla de un de 70% a 40%, aumentando la densidad de 2 viviendas a 25 establecidos en la zonificación actual, **sin aportar el criterio técnico que le delimite las superficies de AV (Área Verde) y Habitacional Unifamiliar, con lo que se podría valorar si el área susceptible a desarrollar, respeta y no invade la delimitación del Área de Valor Ambiental denominada “Bosque de Chapultepec”.**

Con base al análisis de las propuestas de modificación se desprende que se tendrían impactos acumulativos; en la zona se tendrían impactos ambientales asociados a obra nueva, como generación de emisiones sonoras, vibraciones, emisiones a la atmósfera, cierres a la circulación, entre otros; y se impactará en una proporción de 12 veces, es decir de una población de 5.6 en la zonificación aplicable, se tendría una nueva población estimada en 70 habitantes<sup>4</sup>, por lo que la propuesta incrementará a 50 vehículos en la zona de influencia lo que contribuirá a aumentar tiempos de traslado y sitios conflictivos analizados en la iniciativa de modificación; lo que a su vez repercutirá en los servicios urbanos, ya que aumentará el consumo anual de agua a un total<sup>5</sup> de 3,832,500 litros/año, la generación anual de residuos sólidos urbanos de 35,259 kg/año<sup>6</sup>; se demandará un consumo anual de electricidad por uso de electrodomésticos de 4,642,982.5 KWh/año; un consumo anual de electricidad por calentar agua para bañarse de 28,743.75 KWh/año; por estas actividades se generará la emisión anual de metano (CH<sub>4</sub>) de 2,874,375 tCH<sub>4</sub>/tDQO por la descarga de aguas residuales; por la generación anual de residuos y el

<sup>4</sup> Con base a 2.8 habitantes/vivienda. Panorama Sociodemográfico de México 2020, Ciudad de México. 2021. INEGI

<sup>5</sup> Promedio de 150 litros por persona con viviendas de hasta 90m2 construidos. Reglamento de Construcción del Distrito Federal.

<sup>6</sup> Promedio de 1.4 kg/habitante/día. Inventario de Residuos Sólidos, 2009. SEDEMA, Ciudad de México





consumo anual de electricidad el proyecto de iniciativa de modificación para el predio de Rosaleda generaría la emisión anual de 23,864.21 tCO<sub>2</sub>eq/MWh (toneladas de bióxido de carbono equivalente/por Megawatt hora); gases de efecto invernadero que contribuyen al cambio climático; como se muestra en el siguiente cuadro comparativo entre la zonificación aplicable y la iniciativa ciudadana:

Rosaleda 93, colonia Lomas Altas, alcaldía Miguel Hidaigo, con una superficie total de 1,950 m <sup>2</sup>		
Descripción	Conforme a zonificación aplicable	Conforme a iniciativa ciudadana
Área de desplante	30%, 585 m <sup>2</sup>	60%, 1,170 m <sup>2</sup>
Área libre	70%, 1,365 m <sup>2</sup>	40%, 780 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	2	25
Número de habitantes <sup>4</sup>	5.6	70
Cajones de estacionamiento <sup>7</sup>	4	50
Consumo anual de agua l/año <sup>5</sup>	306,600	3,832,500
Generación anual de residuos kg/año <sup>6</sup>	2,820.72	35,259
Consumo anual de electricidad por uso de electrodomésticos <sup>8</sup> KWh/año	371,438.6	4,642,982.5
Consumo anual de electricidad para bañarse <sup>9</sup> KWh/año	2,299.5	28,743.75
Emisión anual de CH <sub>4</sub> por descarga de aguas residuales <sup>10</sup> tCH <sub>4</sub> /tDQO	229,950	2,874,375
Emisión anual de CO <sub>2</sub> por generación de residuos sólidos <sup>11</sup> tCO <sub>2</sub> eq/MWh	1,712.177	21,402.213
Emisión <sup>12</sup> anual de CO <sub>2</sub> por consumo anual de electricidad <sup>12</sup> tCO <sub>2</sub> eq/MWh	196.96	2,462

<sup>7</sup> 2 por cada vivienda. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

<sup>8</sup> Promedio de 508.82 KWh/vivienda. Elaboración PAOT.

<sup>9</sup> Promedio anual de horas de ducha. Considerando un tiempo de 15 minutos (0.25 horas) en la ducha, por 365 días, con un consumo de 4.5KWh por uso de un calentador. Elaboración PAOT.

<sup>10</sup> Se consideró el factor de emisiones de 0.75 tCH<sub>4</sub>/tDQO (toneladas de metano por cada tonelada de Demanda Química de Oxígeno)

<sup>11</sup> Se consideró el factor de emisiones de 0.607 tCO<sub>2</sub> eq / MWh (toneladas de bióxido de carbono equivalente por cada Megawatt hora)

<sup>12</sup> Se consideró el factor de emisiones de 0.527 tCO<sub>2</sub> eq / MWh (toneladas de bióxido de carbono equivalente por cada Megawatt hora)



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Rosaleda 93, colonia Lomas Altas, alcaldía Miguel Hidalgo, con una superficie total de 1,950 m <sup>2</sup>		
Descripción	Conforme a zonificación aplicable	Conforme a iniciativa ciudadana
Total de emisiones de CO <sub>2</sub> tCO <sub>2</sub> eq/MWh	1,909.14	23,864.21

En razón de todos los argumentos antes vertidos, 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 se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA**

**MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL**

