Ciudad de México a 25 de noviembre de 2019

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PLENO

CIUDAD DE MÉXICO I LEGISLATURA

P R E S E N T E

Asunto: Solicitud de ampliación del uso de suelo en el predio ubicado en: Avenida José Vasconcelos 169 Colonia Dan Miguel Chapultepec II sección alcaldía Miguel Hidalgo.

Yo, Diana Cristal Ochoa Jácome en mi calidad de apoderado legal de LCA Bodegas remito a este H. Congreso de la Ciudad de México en forma impresa y en medio magnético, para su inscripción la siguiente iniciativa:

INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DE DESARROLLO DE MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 DE CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO UBICADO EN AVENIDA JOSÉ VASCONCELOS 169, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO CON GIRO DE BAJO IMPACTO.

ATENTAMENTE

Sra. Diana Cristal Ochoa Jácome

Apoderado Legal

LCA Bodegas

I LEGISLATURA
COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
FOLIO: 2948
FECHA: 28/2/20
HORA: 13:10 Hrs
RECIBIÓ: Com

R/ Anexos sin CD

Ciudad de México a 13 de noviembre de 2019

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PLENO

CIUDAD DE MÉXICO I LEGISLATURA

P R E S E N T E

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DE DESARROLLO DE MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 DE CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO UBICADO EN AVENIDA JOSÉ VASCONCELOS 169, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO CON GIRO DE BAJO IMPACTO.

OBJETIVO DE LA PROPUESTA

OBJETIVO GENERAL

Contribuir en la mezcla de usos urbana dotando de equipamiento de auto almacenaje las zonas que actualmente tienen un uso predominantemente habitacional para responder a una demanda existente y creciente de guarda y custodia de bienes.

OBJETIVO PARTICULAR

Ampliación del uso de suelo del predio ubicado en Vasconcelos 169 para el servicio complementario de auto almacenaje en todos los niveles permitidos para la construcción, respetando todas las condicionantes que el predio tiene como densidad y altura.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El desarrollo de las ciudades desde mediados del siglo XX, así como las diversas transformaciones económicas y urbanas, representaron cambios radicales en la manera de hacer ciudad y construir vivienda. Ahora desde principios del siglo XXI y a partir de las políticas de vivienda federal, asociado al desarrollo masivo de conjuntos habitacionales periféricos, hasta el acelerado desarrollo inmobiliario, la constante ha sido la reducción de espacios en la vivienda y por tanto el tamaño de la misma.

El tema de tamaño del hogar tiene vinculación con la forma y calidad en que se desarrolla la vida de los habitantes, en ocasiones llamada habitabilidad, calidad de vida o hacinamiento.

Sea cual sea el concepto utilizado, el fenómeno de viviendas cada vez de menores dimensiones se observa en muchas ciudades, derivado de la necesidad de un crecimiento vertical, la reducción de espacios habitables y por tanto una necesidad de tener más espacio o sitios para el guardado de enseres domésticos, o la posibilidad de que existan lugares específicos para guardar y almacenar objetos que ya no caben en casa es una demanda creciente en México.

Adicional a lo anterior, existen algunos elementos sociales que también fomentan el uso y la necesidad de tener estas alternativas de espacio de guardado, por ejemplo, tras el fallecimiento, divorcio o mudanzas por poner algunos ejemplos.

De acuerdo a un estudio realizado por Softec, las ventas mensuales por rango de área principalmente en el mercado residencial se han incrementado 109% desde el 2015 al 2019 en la vivienda de menos de 50 m2 y 46% a partir del 2018 en los productos con áreas entre 51 a 60 m².

El tamaño de la vivienda en la ZMCM ha disminuido con mayor intensidad en los segmentos medio y residencial, la cual después de ofertar superficies de más de 300 m2 en promedio en el año 2000, actualmente ofrece productos con áreas de 162 m2, esto significa una disminución de cerca del 50%.

A partir del 2001 comenzó la tendencia decreciente en el tamaño de la vivienda residencial, sin embargo con las reformas del 2005 en la norma de ordenación 26, en donde todavía para ese año se limitaba el desarrollo a la zona centro de la Ciudad, se estipulaba que el área máxima sin contar indivisos o estacionamiento no debería rebasar los 65 m2, por lo que algunos desarrollos disminuyeron su superficie, pero al incluir acabados o características de mayor valor, no se cumplió con la finalidad de la norma: ofrecer vivienda de interés social. Esta tendencia de disminución del área habitable se ha mantenido.

En la zona metropolitana de la Ciudad de México del año 2000 al 2019 el tamaño promedio del área habitable disminuyó 48% y 51%, respectivamente. La disminución en el tamaño de la vivienda se registró con mayor velocidad en el periodo 2013 a 2019, en donde la vivienda residencial pasó de ofertar 96m2 a 77m2 en promedio.

Cabe destacar que el segmento con menor variación ha sido el económico, en cuyo mercado la vivienda se ha mantenido desde el año 2000 oscilando en una superficie promedio que va desde 52m2 a 59m2, con un promedio de 57m2, convirtiéndolo en el más estable en cuanto al tamaño de producto ofertado.

Por su parte el segmento medio del 2000 al 2019 ha mostrado una disminución del 26%, contando son superficies en promedio de 61m2. En el último año los proyectos que se ubican en este segmento han entrado en su mayoría con prototipos de menos de 70m2, los cuales al 2019 representan el 79% del total de los proyectos en el mercado.

Como se expone la disminución del tamaño de la vivienda es una realidad que se ha venido gestando desde manera acelerada desde hace 20 años; por todo lo anteriormente descrito, las minibodegas representan una alternativa para esta creciente situación de disminución de los espacios habitables.

Expuesta la situación de reducción del metraje de las viviendas, cabe destacar que las minibodegas además de representar un equipamiento complementario para subsanar la falta de espacio, son usos nuevos de bajo impacto debido a que son auto sustentables en términos de consumos de agua, gas y generación de residuos.

En términos de consumo las instalaciones de las minibodegas que hoy se encuentran en la ciudad estiman un promedio mensual de consumo de luz kW/h en 4,400, mientras el de la vivienda se estima en 10,608.27 y el de un edificio de oficinas en 37,167.71. Hablando del promedio mensual de generación de basura el uso de las minibodegas se calcula en 1.62 Ton de CO2, haciendo la precisión de que los residuos se gestionan mediante biodigestores; mientras que para el uso de vivienda y oficinas tenemos unos consumos de 3.92 y 13.75 respectivamente.

En términos de consumo de agua mensual, las minibodegas tienen una demanda cero, es decir, son totalmente autosuficientes ya que no requieren agua, y basta con el agua que capten en sus azoteas y cisterna es suficiente para cubrir sus necesidades mínimas de este recurso.

Las instalaciones de las minibodegas albergan 4 muebles sanitarios los cuales se abastasen de la cisterna de agua pluvial con la que cuenta. Incluso es factible plantear que el excedente de agua pueda ser utilizado para el riego de zonas verdes de la zona e incluso para la comunidad en general. Haciendo un comparativo, el consumo de agua para vivienda y oficinas se estima en 1,198.80 y 409.30.

Por lo tanto, podemos decir que el uso las minibodegas no necesita estar conectado a la red de agua potable. Y finalmente en términos de consumo promedio mensual de gas, las minibodegas no requieren de este elemento, mientras la vivienda presenta consumos de 2,197.37m3.

En concreto, por lo antes mencionado el uso de las minibodegas es un uso de bajo impacto que no genera externalidades negativas en términos de consumos y residuos mayores a los de la vivienda u oficinas, incluso se encuentra muy por debajo y si corresponde un uso complementario para ellos en términos de funcionamiento y equipamiento.

Lo anterior se resume de manera gráfica en la siguiente tabla:

Uso	Promedio Mensual Consumo Luz (Kw/H)	Promedio Mensual TonCO2	Promedio anual TonCO2	Promedio Mensual Consumo Agua (m3)	Promedio Mensual Consumo Gas (m3)
Minibodegas	**4,400.00**	**1.62**	**19.44**	**0**	**0**
Vivienda	10,608.27	3.92	47.04	1,198.80	2,197.35
Edif. Oficinas	37,167.71	13.75	165	409.3	NA

Por otra parte, entendiendo que a pesar de que las minibodegas corresponden a un uso de bajo impacto, no quedan exentas de realizar los estudios de impacto urbano y ambiental correspondientes de acuerdo al Reglamento de Desarrollo Urbano al **artículo 76** que dice:

***El dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación*"**,**

así como el **artículo 77** del Reglamento de Desarrollo Urbano que indica:

"Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos: II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción.

Cabe resaltar que las minibodegas significan un uso que sirve a otros, atendiendo a este concepto, de acuerdo a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su capítulo séptimo de Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano **artículo 41,** se estipula que ***"las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas básicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales",*** y en este sentido cumplir con la complementariedad de usos de minibodegas en zonas habitacionales resulta fundamental en el apoyo a esta Ley y en la conformación integral de las colonias y barrios.

En resumen, la búsqueda de satisfacción por los bienes de consumo o situaciones exógenas a las familias como un divorcio, el fallecimiento de algún miembro de la misma, el cambio de residencia o el otorgamiento de una herencia, son circunstancias que han llevado a la acumulación de objetos o bienes dentro del hogar o bien inmueble, comprometiendo así muchas veces la calidad del espacio habitable, y propiciando condiciones de hacinamiento que impactan de manera específica en las relaciones interpersonales por la necesidad de vivir en la centralidad de la ciudad, lo cual ha derivado en el desarrollo de viviendas verticales, con espacios reducidos y enfocados a la habitabilidad y no a contar con espacio necesario para el almacenamiento del patrimonio.

Está claro que la vivienda tiene un papel fundamental en la vida urbana de las familias y sin lugar a dudas el hacinamiento entendido como la carencia de espacio en la vivienda de acuerdo a la Organización Mundial de la Salud tiene un impacto negativo en el desarrollo de las personas que ahí habitan, concretamente en el desarrollo de su vida personal con efectos físicos y psicológicos negativos.

Adicionalmente y en concordancia con la Ley de Desarrollo Urbano, Titulo Primero Disposiciones Generales, articulo 2 en su numeral VI que se cita textual ***"Limitar la existencia de zonas unifuncionales, a través del fomento del establecimiento de áreas geográficas con diferentes usos del suelo, que permita una mejor distribución poblacional, la disminución de traslados y el óptimo aprovechamiento de servicios públicos e infraestructura urbana y la compatibilidad de la expansión urbana con la sustentabilidad ambiental, social y económica"*** el equipamiento de minibodega contribuye a la mezcla de usos y a la complementariedad de servicios para oficinas y vivienda ya que por ser un uso de proximidad resulta fundamental compartir el espacio con las zonas habitacionales.

Concretamente para el predio ubicado en Vasconcelos 169, colonia San Miguel Chapultepec II Sección, se presenta un proyecto de minibodegas que se desarrolla en un predio de 1,663.33 m2 con 30% de área libre que consta de 5 niveles con una altura total de 19.30 metros y un sótano con espacio para 34 cajones de estacionamiento, cumpliendo con la normativa específica para el predio.

La fachada tiene acabado de tabique cerámico de 24x12x6cm, color en masa acabado natural y sus juntas van redondeadas de 1cm y la cancelería va modulada a cada metro.

Con esta especificación se quiere hacer notar que las minibodegas pueden integrarse al paisaje urbano de manera armónica atendiendo la imagen urbana que guarda la colonia en la que se pretende construir.

Por lo anteriormente expuesto y fundado someto a consideración del Pleno de esta Soberanía la presente **INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DE DESARROLLO DE MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 DE CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO UBICADO EN AVENIDA JOSÉ VASCONCELOS 169, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO CON GIRO DE BAJO IMPACTO.**

PROYECTO DE DECRETO

Único. SE REFORMA EL PROGRAMA DE DESARROLLO DE MIGUEL HIDALGO DE CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO UBICADO EN AVENIDA JOSÉ VASCONCELOS 169, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta de la Ciudad de México

ATENTAMENTE

Sra. Diana Cristal Ochoa Jácome

Apoderado Legal

LCA Bodegas