

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-037-2024

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 CDDMX/III/CDIU/1001/2023, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS ALTAS, REAL DE LAS LOMAS, LOMAS DE REFORMA, PLAN DE BARRANCAS PUBLICADO EN 11 DE NOVIEMBRE DE 1992 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN Y RATIFICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL (ENTONCES) DISTRITO FEDERAL MEDIANTE EL DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 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 LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA CONSTITUYENTES 798, COLONIA LOMAS ALTAS DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, 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 objetivo:

"(...) promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 11 de noviembre de 1992, para la modificación de uso de suelo del predio ubicado en Av. Constituyentes No. 798, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo para permitir el uso de Centros de Convenciones y Eventos en 4,067.11 metros cuadrados; Auditorio en 310.79 metros cuadrados; Restaurante en 2,162.57 metros cuadrados; Local Comercial en 186.64 metros cuadrados, en una superficie de construcción de 17,291.52 m², desarrollados en una altura de 18 metros, 70% de área libre, restricción de 800 metros al frente a los lados e 5.00m en una superficie de terreno de 9,606.40 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, y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas", se constató que el predio materia del presente estudio, tiene la cuenta catastral 035_414_15, y le corresponde la zonificación HOS5/18m/70 (Habitacional, oficinas sin Servicios, 18 metros de altura, 70% de área libre y una vivienda mínimo de 150m²), por lo que al tratarse de un predio con superficie de 9,606.40 m², se le permite lo siguiente:

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Av. Constituyentes número 798, colonia Lomas Altas, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, pág. 6.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-037-2024

Aspecto	Superficie
Superficie total del predio	9,606.40 m ²
Área libre	6,724.48 m ²
Superficie de desplante	2,881.92 m ²
Superficie máxima de construcción	de 17,291.52 m ²

Información General

Cuenta Catastral: 035_414_15
 Dirección:
 Calle y Número: CONSTITUYENTES 798
 Colonia: LOMAS ALTAS
 Código Postal: 11100
 Superficie del Predio: 10023 m²

"VERSIÓN 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.

Ubicación del Predio

2009 m cuadrado, esdvm
Predio Seleccionado

Este circuito puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

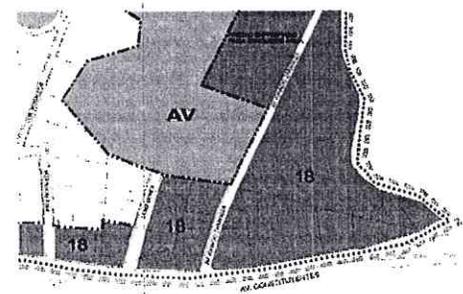
Uso del Suelo:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M ² mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Cálculo e Restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional/Oficinas Sin Servicios <small>Ver Tabla de Usos</small>	0	10	0	150		0	0

Normas por Ordenación:
 Inf. de la Norma: Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

Particulares:
 Inf. de la Norma: Restricciones al Fondo de los Predios.
 Inf. de la Norma: Restricciones sobre Constituyentes.
 Inf. de la Norma: Plazo de Predios.
 Inf. de la Norma: Estacionamiento.

SIMBOLOGIA

- HABITACIONAL 1 VIV/1000 M2. HASTA 9M. DE ALTURA O 3 NIV.
- HABITACIONAL 1 VIV/250 M2
- HABITACIONAL/OFCINAS SIN SERVICIOS
- HABITACIONAL/OFCINAS/COMERCIO/SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO SERVICIOS
- AV AREA VERDE
- LIMITE COLONIAS
- - - - - LIMITE DE PROGRAMA PARCIAL
- — — — LIMITE EXPROPIACION Y DECLARATORIA A.N.P. 10-JUNIO-1992
- — — — LIMITE EXPROPIACION Y DECLARATORIA A.N.P. 10-JUNIO-1992



3. En la memoria descriptiva que se adjuntó a la propuesta que se analiza, se refiere que el predio en comento cuenta con las siguientes superficies:



Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-037-2024

Superficies habitables por uso existentes

ÁREAS HABITABLES TOTALES POR USOS	
USO	SUPERFICIE HABITABLE
Oficinas	1,192.89
Servicios	1,023.52
Salones de usos múltiples	4,067.11
Auditorio	310.79
Restaurantes	2,162.57
Local comercial	186.64
Total habitable	8,943.52

Descripción del proyecto

NIVELES NORMATIVOS	USOS	SUPERFICIE HABITABLE CUANTIFICABLE
NIVEL 3	Salón usos múltiples	348.13
NIVEL 2	Salón usos múltiples	856.21
NIVEL 1	Oficinas	903.89
	Auditorio	310.79
MEZZANINE 2	Salón usos múltiples	341.64
PLANTA BAJA	Restaurante	1,033.24
	Librería (local comercial)	186.64
MEZZANINE 1	Oficinas	289.00
		4,269.54
SÓTANO 1	Restaurante	1,129.33
	Salón usos múltiples	2,521.13
SOTANO 2	Servicios	1,023.52
		4,673.98
TOTAL DE SUPERFICIE HABITABLE CUANTIFICABLE		8,943.52

Se señala además que el Colegio² cuenta únicamente con planta baja y 3 niveles, sin embargo en la tabla descrita se indica la existencia de mezzanine 1, planta baja, mezzanine 2, nivel 1, 2 y 3, **sin especificar la altura total del proyecto**, toda vez que al localizarse dentro de un área normada por la aplicación de un Programa Parcial, deberá respetarse la altura máxima permitida correspondiente a 18 m, en los cuales, considerando las alturas mínimas y máximas para uso habitacional establecidas en las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico (2.30 m mínimo de altura y 3.6 m máximos de altura) podrían construirse 7 niveles de 2.30 m de altura y 5 niveles con altura de 3.60 m. Adicionalmente se establece que para usos distintos al

² Se refiere al Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-037-2024

habitacional podrán tener una altura máxima de 4.50 m lo que se traduce en un máximo de 4 niveles en los 18 m permitidos.

4. Por otra parte se señalan como usos "servicios, salón de usos múltiples y auditorio", no obstante **no se especifica que actividades se incluyen dentro del uso servicios o a qué será destinada dicha área**; ni se refiere respecto al salón de usos múltiples y auditorio, sus características generales (número de butacas, número de asistentes previsto, usuarios, etc.); lo que **resulta relevante en el análisis de la propuesta, para poder estimar los posibles impactos como parte de la totalidad del proyecto.**

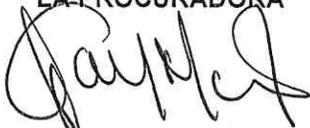
Aunado a lo anterior, dentro de la propuesta se describen las superficies a incluir en la construcción ya existente, consistentes en centro de convenciones y eventos en **4,067.11 m²**; auditorio en **310.79 m²**; restaurante en **2,162.57 m²** y local comercial en **186.64 m²**; empero, **no señala la distribución de dichas superficies, es decir, no se especifica, si se refiere a un incremento de superficie de desplante o número de niveles.**

5. Así pues considerando lo descrito en los párrafos anteriores, se tiene que el texto de la iniciativa que se opina menciona que se trata de un proyecto preexistente, en el que se planea llevar a cabo una ampliación consistente en un centro de convenciones y eventos, auditorio, restaurante y local comercial, sin embargo **carece de información relativa a las superficies asociadas a la ampliación propuesta en dicha iniciativa**, para llevar a cabo el análisis comparativo entre los posibles impactos generados derivado de los usos actualmente aprovechados y la adición propuesta derivado del cambio de uso de suelo requerido, y debido a las múltiples inconsistencias antes señaladas sobre que es un proyecto preexistente, se desconocen las superficies pretendidas y niveles en el proyecto que se pretende realizar, por lo que existe incertidumbre del cambio de uso de suelo, ante la falta de claridad de la zonificación que se solicita.

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 **DESAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**



MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/HE/JCML