



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-088-2023



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

Me refiero al oficio **CCDMX/III/CDIU/0540/2023**, a través del cual, solicita la opinión en relación a la Iniciativa Ciudadana denominada **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC"**, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN **CALLE MONTES URALES, NO. 360, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO** PARA PERMITIR SERVICIOS DE ALIMENTOS, BEBIDAS EN GENERAL Y DEPORTIVOS A ESCALA VECINAL, OFICINAS Y SERVICIO DE HOSPEDAJE TIPO RENTA DE SUITES Y DEPARTAMENTOS AMUEBLADOS; 6 NIVELES MAXIMO DE CONSTRUCCION, 51% MINIMO DE AREA LIBRE, DEMSIDAD Z EN UNA ZONIFICACION HOCS/6/51/Z EN 1,262.40 M2 DE SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN.

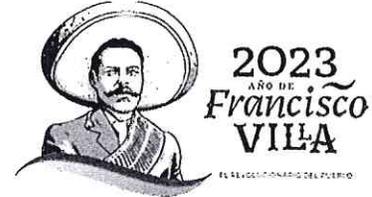
Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como objetivo:

[...] la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, decretado por el Congreso de la Ciudad de México en I Legislatura y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calle Montes Urales, No. 360, Colonia Lomas De Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad De México **para permitir Servicios de alimentos, bebidas en general y deportivos a escala vecinal, Oficinas y Servicio de hospedaje tipo renta de suites y departamentos amueblados en una Zonificación HOCS/6/51/Z en 1,262.40 m² de Superficie Máxima de Construcción.**¹

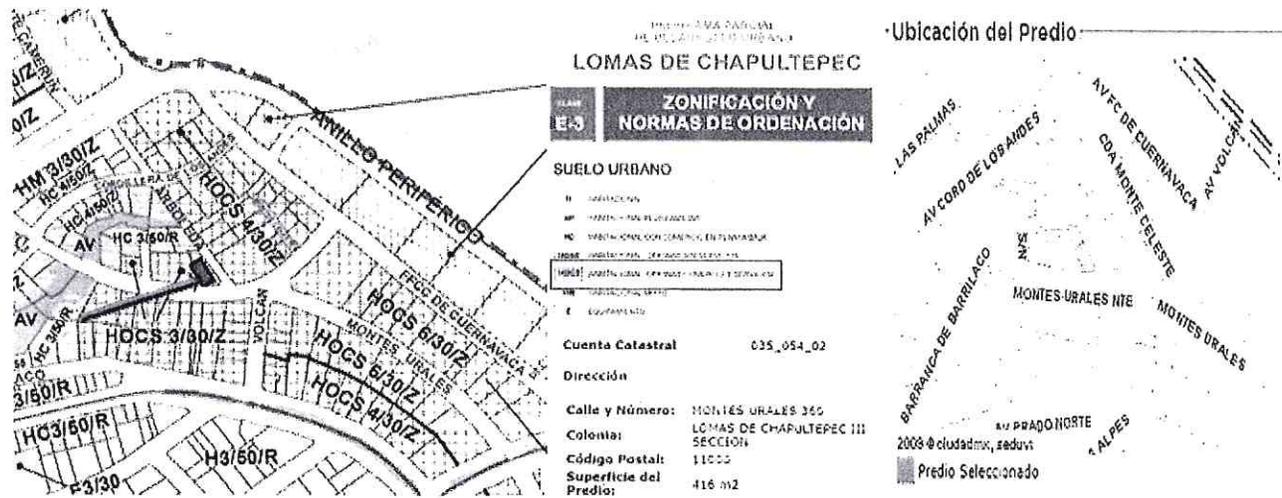
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 06 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, número 677, Tomo I (PPDU Lomas de Chapultepec), se constató que al predio ubicado en Calle Montes Urales

¹ "Iniciativa Ciudadana Denominada: "Decreto por el cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo para el cambio de uso de suelo en relación con el predio ubicado en Calle Montes Urales no. 360, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, Pág. 6.



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-088-2023

No. 360, Colonia Lomas De Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, le es aplicable la zonificación **HOCS/3/30/Z** (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad "Z"), y Cuenta Catastral 035_054_02.



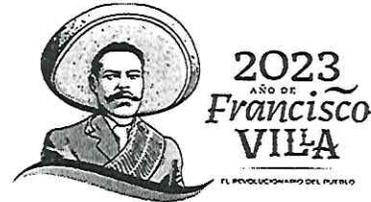
De acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición tres de agosto del dos mil veintidos, y folio número 19662-151HESI22, puede apreciarse que la superficie del predio es de 414.70 m².

3. La iniciativa objeto de estudio pretende modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" (PPDU-LCH), con base en los siguientes argumentos:

"(...) La solicitud permitirá consolidar a Lomas de Chapultepec como un centro de negocios (sic) bajo el esquema de ciudad compacta, es decir, a través de los usos propuestos se atenderá a un sector especializado de la población que requiere de espacios donde las condiciones de accesibilidad y confort les permitan desarrollar sus actividades de trabajo, hospedaje, así como cubrir sus necesidades básicas en un entorno urbano inmediato. Esto concentrará la inversión económica y asegurará un reconocimiento de modelo de ciudad a nivel internacional. (...)"²

"(...) Lomas de Chapultepec se caracteriza por concentrar uno de los centros de negocios más importantes de la Ciudad de México, por lo que la expansión estratégica del sector inmobiliario mediante una constante actualización en sus instrumentos planeación debe ser prudente en vista del desarrollo urbano que permitan contener los beneficios económicos y sociales (...) El proyecto Montes Urales 360 a través del cambio de uso de suelo de 3 a 6 niveles máximos permitidos podrá

² Ibidem, pág. 6



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-088-2023

*aprovechar al máximo una construcción existente, ajustándose al paradigma de ciudad compacta, atrayendo benéficos económicos para la zona (...)*³

*"(...) Montes Urales 360 actualmente tiene el uso de oficinas, mismo que pretende conservar, además de sumar 2 locales de servicio a escala local en un primer nivel, dos niveles de oficinas y 3 niveles destinados a la renta de suites y departamentos amueblados (...) cumplirá con los requerimientos normativos actuales en materia de estacionamientos para vehículos motorizados al igual que para bicicletas ya que [existen] 18 espacios en sótano para evitar los recorridos improductivos y el desgaste natural de los automóviles ocasionados por los elementos ambientales (...) y (...) logre satisfacer las necesidades de la población objetivo que haga uso de la bicicleta al incorporar 16 espacios de biciestacionamiento en planta baja, motivando su uso y aprovechando su cercanía con el Bosque de Chapultepec. (...)"*⁴

*"(...) Si bien existe la tendencia de sustitución del uso habitacional, es importante señalar que el proyecto de la presente Iniciativa de Decreto no pretende formar parte del proceso de sustitución, debido a que Montes Urales 360 actualmente cuenta con una zonificación HOCS (Habitacional, oficinas, comercio y servicios) (...)"*⁵

No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la Fundamentación y Motivación, Imagen Objetivo, Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" (PPDU-LCH), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de septiembre de 2021, por los siguientes razonamientos:

El PPDU-LCH citado, establece dentro del apartado *I. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN*, que abarca una de las zonas residenciales más reconocidas en la Ciudad de México por el alto valor de sus propiedades derivado, entre otras cosas, de una ubicación privilegiada que integra y conecta con importantes zonas comerciales y de servicios, así como por la calidad de sus áreas verdes, diseño urbano y arquitectura presentes en ella, y que debido a estas características, en las últimas décadas ha enfrentado constantes presiones del mercado inmobiliario, por lo que su objetivo es contar con un documento actualizado que contenga una evaluación de la situación presente y un pronóstico tendencial de las condiciones futuras, que permita identificar las principales fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la zona en su conjunto desde una visión de ciudad.⁶

En ese sentido, se busca mantener la cualidad identitaria de la Colonia que se remonta a sus orígenes, con el desarrollo del fraccionamiento residencial Chapultepec Heights en el año de 1921 y que estuvo dirigido a la población con mayores recursos, basado en el modelo urbano inspirado en la ciudad-jardín y cuyo distintivo radica en que desde el inicio se planteó como una zona privilegiada y de exclusividad inspirada en zonas residenciales como Beverly Hills en California, incorporando avenidas, banquetas y camellones ornamentados de gran amplitud⁷, por lo que siguiendo con esa línea muy marcada desde sus orígenes, la colonia no cuenta con una densidad de vivienda y población alta.

³ Ibidem, pág. 7

⁴ Ibidem, págs. 16 y 31.

⁵ Ibidem, pág. 26.

⁶ Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" (PPDU-LCH), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de septiembre de 2021, págs. 8 y 9

⁷ Ibidem, pág. 30



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-088-2023

Es por ello que, de los argumentos citados en la iniciativa, si bien reconocen como problema esta tendencia de presión inmobiliaria en la zona, lo cierto es que a través de su Imagen-Objetivo pretende atender mediante estrategias que permitan conectar eficientemente el área del PPDU-LCH hacia dentro y con su entorno inmediato, así como mejorar las condiciones de habitabilidad con particular énfasis en el ordenamiento de usos de suelo, intensidades de construcción y niveles de edificación, mediante instrumentos que permitan el mejoramiento de la infraestructura, la fisonomía urbana y la movilidad que fomenten la recuperación y fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles⁸, lo anterior para mantener esta tipología planteada desde 1921.

Por consiguiente, aunque la iniciativa refiera que la mayoría de los predios presentan una altura de entre 2 y 3 niveles de construcción, y que en la esquina que forman las calles Montes Urales, Volcán y Arboleda existen edificios de entre 6 y 7 niveles que están dando una nueva imagen urbana a la zona y que con la iniciativa citada, contribuirá a homogeneizar la altura de niveles en la sección de la calle, dicha situación podría ser, a que la zonificación en la zona le permite la edificación de esos niveles (como es el caso de la zona ubicada entre las calles de volcán, Montes Urales y Prado Sur), puesto que reconoce la preexistencia de inmuebles con esas características o que se construyeron de forma ilegal, lo cual **no justifica el incremento de niveles en el inmueble objeto de la iniciativa.**

Aunado a lo anterior, el referido PPDU-LCH establece que dentro de sus estrategias está el reconocer los usos de suelo existentes y estos fueron definidos a partir de vocación, cercanía con corredores urbanos, conexión con transporte público y suficiencia en el servicio de agua, luz y drenaje⁹, por lo que el aumentar la intensidad de construcción para permitir una mayor afluencia de visitantes y/o residentes, aunque sean temporales, **podría generar un impacto negativo en la dotación de servicios con los que actualmente se cuenta en la zona.**

4. Ahora bien, respecto a que el proyecto permitirá consolidar a Lomas de Chapultepec como un centro de negocios bajo el esquema de ciudad compacta, es decir, que a través de los usos propuestos se atenderá a un sector especializado de la población que requiere de espacios donde las condiciones de accesibilidad y confort les permitan desarrollar sus actividades de trabajo, hospedaje, así como cubrir sus necesidades básicas en un entorno urbano inmediato y que, el proyecto Montes Urales 360 a través del cambio de uso de suelo de 3 a 6 niveles máximos permitidos podrá aprovechar al máximo una construcción existente, ajustándose al paradigma de ciudad compacta, no resulta un argumento suficiente para determinar la pertinencia de su propuesta, ya que dicha situación fue analizada dentro del Diagnóstico y Pronóstico del vigente PPDU-LCH y atendida dentro de su Imagen Objetivo y Estrategias, siendo los siguiente:

"(...) el área de estudio presenta un decrecimiento en su población (-23.4%) (...) principalmente por tres factores: en primer lugar, los cambios de uso de suelo de Habitacional a Comercio y Oficinas, en particular en la Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, así como el aumento en el costo de adquisición de vivienda (...); en segundo lugar, existe un cambio en las estructuras familiares que

⁸ Ibidem, pág. 142.

⁹ Ibidem, pág. 142.



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-088-2023

generan una baja tasa de natalidad; y finalmente, debido a que el área de estudio no cuenta con servicios como parques locales a nivel colonia, actividades culturales (...).¹⁰

"(...) De continuar con el cambio de uso de suelo Habitacional a Oficinas o Comercio sin un ordenamiento claro y sin considerar las medidas de mitigación que respondan a los impactos urbanos y ambientales a nivel territorial se prevé: un incremento en la población flotante; cambios en las dinámicas sociales y de convivencia; incremento de congestión vial y contaminación atmosférica (...) Asimismo, deberá preverse la necesidad de una oferta diversificada de vivienda, que responda a las distintas estructuras familiares y necesidades particulares por grupos de edad (...)"¹¹ ya que "(...) La pérdida de población en la zona demanda de alternativas que permitan el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente sin comprometer la calidad de vida de la población residente (...)."¹²

De ahí que, dentro de los Objetivos en aspectos socioeconómicos y urbanos del PDU-Lomas de Chapultepec se encuentre el promover estrategias enfocadas a revertir la tendencia de pérdida de población a partir del ordenamiento de las actividades comerciales y la diversificación de la vivienda para garantizar opciones atractivas, acompañado de instrumentos que permitan el fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles¹³. De tal manera que una de las estrategias prioritarias del Programa es contener y ordenar las zonas de comercio y servicios existentes y en específico reconocer las actividades comerciales y de servicio identificadas en la zona nororiente del área de estudio, que guarda relación con Polanco y Granadas, a través de la regulación del suelo y el ordenamiento territorial¹⁴. Así mismo, dentro de las estrategias de uso de suelo se considera mantener los principales parámetros respecto al área libre, restricciones y alturas, con la finalidad de mantener el carácter e identidad que le dio origen.

Lo anterior se materializó, en la zonificación HOCS/3/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad "Z" lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180.00 m²), actualmente aplicable al predio, en donde se contempló el impacto generado por dicha zonificación lo cual quedó limitado por la cantidad de niveles en los que se puede ejercer dicho uso, así como los usos específicamente permitidos, siendo que el uso de hospedaje se limitó a inmuebles catalogados.

En este sentido, aunque pareciera que el promovente pretende obtener una zonificación igual a la actualmente permitida, lo cierto es que como quedó referido, **el incremento de niveles al doble de altura de los actualmente permitidos, así como la permisibilidad de usos como el de hospedaje, generaría un impacto en varios aspectos, como de movilidad y en cuanto a la dotación de servicios con los que cuenta actualmente.**

5. Finalmente, si bien el crecimiento económico como lo plantea la iniciativa resulta un tema de suma importancia, ésta debe considerar otros elementos, tales como la dimensión humana de la economía

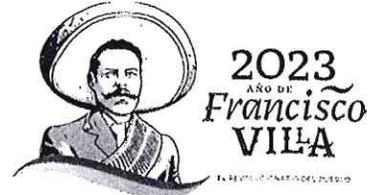
¹⁰ *Ibidem*, pág. 128.

¹¹ *Ibidem*, pág. 136.

¹² *Ibidem*, pág. 137.

¹³ *Ibidem*, pág. 139.

¹⁴ *Ibidem*, pág. 141.



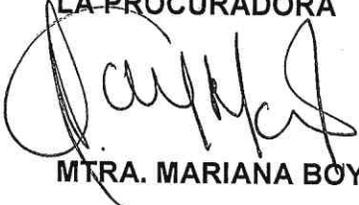
Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-088-2023

y la dimensión medio ambiental, debiendo tener presente un objetivo ecológico que considere la preservación de los sistemas físicos y biológicos y todos los recursos naturales involucrados, tutelando así derechos inherentes a las personas, como lo son el derecho a la ciudad, al agua, a la salud, a la vida, entre otros, por lo que es necesario, que las ciudad se desarrolle de manera justa, segura, sana, accesible, asequible, resiliente y sostenible, a fin de promover la prosperidad y calidad de vida para todos, lo cual no se constata en los argumentos vertidos en la iniciativa.

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/JACO