



Asuse

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
COORDINADOR DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PARTIDO
DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA
18 MAY 2023
Recibió: Daniel Aulo
12:30 hrs

Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.

PAOT-05-300/100-055-2023

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/IIL/CDIU/0175/2023, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la *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, PUBLICADO EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NÚMERO 677 TOMO I, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CERRADA MONTE IRAZÚ NÚMERO 189, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000.*

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 al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo", es aplicar la zonificación HM 5/30/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "Z", lo que resulte de la zonificación), lo que permitiría construir un edificio de 5 niveles sobre nivel de banquetta, para 04 viviendas en cuatro niveles y tres locales comerciales en planta baja, con una superficie máxima de construcción en planta baja de 254.10 m² con los usos señalados como Permitidos en la Tabla de Usos del Suelo para la zonificación HM del PPDU Lomas de Chapultepec, y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 1,270.50 m² y un nivel bajo de nivel de banquetta para estacionamiento, con una superficie de construcción de 363.00 m². (...)¹

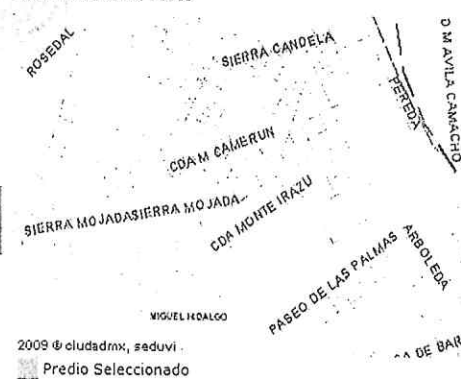
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 06 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 Monte Irazú número 189, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo le es aplicable la zonificación H3/50/R Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad "R" una vivienda cada 1000 m² de terreno, con una superficie total del terreno de 360 m² y Cuenta Catastral 035_405_11, como se muestra a continuación:

¹ Iniciativa ciudadana denominada "Decreto por el cual se reforma el "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 1; respecto del predio ubicado en Cerrada Monte Irazú no. 189, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.



Cuenta Catastral 035_405_11
Dirección
Calle y Número: MONTE IRAZU 189
Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION
Código Postal: 11010
Superficie del Predio: 360 m2

Ubicación del Predio



ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

H	HABITACIONAL
HM	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR
HS	HABITACIONAL CON COBERTURA EN PLANTA BAJA

3. La iniciativa objeto de estudio pretende modificar el PPDU Lomas de Chapultepec, para permitir la zonificación HM 5/30/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "Z", lo que resulte de la zonificación), lo que permitiría construir un edificio de 5 niveles sobre nivel de banqueta, para 04 viviendas en cuatro niveles y tres locales comerciales en planta baja, con una superficie máxima de construcción en planta baja de 254.10 m² con los usos señalados como Permitidos en la Tabla de Usos del Suelo para la zonificación HM del PPDU Lomas de Chapultepec, y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueteta de 1,270.50 m² y un nivel bajo de nivel de banqueteta para estacionamiento, con una superficie de construcción de 363.00 m², justificando su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"La zonificación H, así como la Densidad de una vivienda por cada 1,000 m² de terreno asignada al predio de referencia y en la zona aledaña al mismo, ha contribuido a que un gran número de inmuebles realicen cambios de uso de casa habitación a "oficinas clandestinas" o permanezcan subutilizados, lo que evidencia la tendencia del deterioro en relación con la manzana vecina al predio, (...) sin embargo comparten la misma problemática vial y el mismo movimiento peatonal (...) afectado la zona, provocando la existencia de inmuebles subutilizados y la existencia de usos diferentes a la vivienda."²

"Con esta propuesta se lograría incrementar el uso de vivienda e incorporar comercios y servicios para la zona habitacional, el suelo actualmente subutilizado se incorporaría a la dinámica económica y de vivienda para la población de la zona.

Dicho proyecto integrará y complementará los desarrollos ya existentes en la zona de estudio, el mismo contempla acciones a partir de las necesidades actuales de la zona, como lo son, la movilidad, el mejoramiento de la circulación peatonal, medidas de ahorro de energía, reactivación urbana a través del impulso a las plantas bajas activas, realizar la mayor cantidad de actividades a distancias caminables, atención a la población flotante, creación de fuentes de trabajo."³

"(...) la densidad de población en la zona de estudio es de 3.322 hab/km² la cual es muy baja considerando la densidad de población de la Alcaldía Miguel Hidalgo que es de 8,927.8 hab/km², esto como consecuencia de que los predios solo permiten vivienda unifamiliar y resultan muy grandes para las dinámicas habitacionales contemporáneas, lo que ha contribuido a que se realicen cambios de uso

² *Ibidem*, pág. 7.

³ *Ibidem*, pág. 8 y 9.

de casa habitación a "oficinas clandestinas", incrementando la población flotante, en deterioro de la estructura urbana de la zona. (...)"⁴

(...) "los intentos por llevar a cabo un desarrollo urbano controlado, homogéneo y sustentable en la zona, la determinación del uso exclusivamente habitacional unifamiliar prohibiendo el uso del suelo para comercio y servicios al interior de la colonia, sin soporte técnico alguno. Esto impide dar atención a las necesidades actuales de la zona, principalmente atender las necesidades de vivienda a la población mayor y jóvenes en su demanda de un tipo de vivienda más diversificada. (...)"⁵

En este sentido, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec tiene como objetivos primordiales los siguientes:

"III. IMAGEN OBJETIVO

La Imagen-Objetivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec considera el desarrollo urbano de manera sistémica e integral, considerando los principales retos ambientales, socioeconómicos y urbanos, así como de ordenamiento territorial tomando en consideración los tres niveles de planeación (local, urbano y metropolitano).

OBJETIVO GENERAL

Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, mediante un desarrollo urbano ordenado, incluyente y responsable medioambientalmente, que responda de manera sistémica e integral a los principales retos y oportunidades sociales, urbanas y ambientales.

(...)

ASPECTOS URBANOS

Promover estrategias que permitan un ordenamiento territorial equilibrado acompañado de instrumentos que permitan el mejoramiento de la infraestructura, la fisionomía urbana y la movilidad que fomenten la recuperación y el fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles. Esta estrategia está respaldada por normas de ordenamiento territorial que garanticen acciones urbanísticas que respondan a las distintas necesidades de los grupos de población (...)"⁶

Énfasis añadido.

De lo anterior se desprende que el PPDU Lomas de Chapultepec, busca mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área mediante un desarrollo urbano ordenado, incluyente y responsable medioambientalmente, a través de estrategias que permitan un ordenamiento territorial equilibrado que fomenten la recuperación y el fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles, por lo que el objetivo de la presente iniciativa se contrapone en su totalidad con su propuesta para realizar el cambio de la zonificación H/3/50/R a HM/5/30/Z.

⁴ *Ibidem*, pág. 16.

⁵ *Ibidem*, pág. 24.

⁶ "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. pág. 139 y 140.

4. Es conveniente señalar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, señala en el apartado ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO que el área se ha caracterizado por la predominancia del uso habitacional unifamiliar, que en años recientes ha presentado una pérdida de población derivada de cambios en las estructuras familiares y por la presencia de usos con mayor intensidad, entre los que destacan los de oficinas y servicios, que han tenido impactos en las condiciones de habitabilidad, movilidad, y saturación de infraestructura. Por lo que dentro de sus estrategias Demográficas y de Usos de Suelo prevalece la intención de proteger el uso habitacional, a saber:

"IV. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

(...)

4.3 ESTRATEGIA DEMOGRÁFICA

La estrategia demográfica busca mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área del PPDU Lomas de Chapultepec, al generar orden y equilibrio entre las funciones urbanas, económicas, sociales y ambientales. (...) con la intención de mantener a la población residente se promoverá la generación de vivienda diversificada que atienda los cambios en las estructuras familiares, nuevos perfiles de ocupantes de hogares y nuevos modos de vida, bajo un es esquema que no disminuya las áreas verdes ni modifique la intensidad de construcción existente. (...)

*(...) con el fin de equilibrar las funciones habitacionales y económicas, se promoverá la consolidación de las áreas comerciales y los servicios existentes al tiempo que **se protegerá el uso de habitacional*** en el resto del área del PPDU-LCH. (...)⁷*

4.6. ESTRATEGIA DE USOS DE SUELO

(...) La estrategia de usos del suelo se basa en preservar el uso habitacional predominantemente unifamiliar, que es (...) uno de los elementos que han contribuido a la valorización de la zona. (...)⁸*

Énfasis añadido

Dicho lo anterior, se estima que el cambio de uso de suelo planteado en la iniciativa difiere con la estrategia de vivienda que se basa en mantener la vocación habitacional en la zona; por lo que la zonificación HM (Habitacional Mixto) que incluye el uso comercial, se contrapone a lo señalado en las estrategias referidas, resultando inviable dicha modificación.

5. Ahora bien, respecto al número de niveles, superficie de construcción y densidades e intensidades de vivienda, el PPDU Lomas de Chapultepec en su apartado IMAGEN OBJETIVO señala dentro de sus estrategias el fomentar la recuperación y el fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles, además de considerar un esquema que no disminuya las áreas verdes ni modifique la intensidad de construcción existente. Considerando además una estrategia de vivienda bajo los siguientes términos:

"4.11. ESTRATEGÍA DE VIVIENDA

La estrategia de vivienda se basa en mantener la vocación habitacional de la zona, consolidando este uso del suelo, restringiendo los usos que no le son compatibles y promoviendo los que le son complementarios. Asimismo, en casos muy específicos, se propone plantear el uso habitacional en régimen de condominio, con la intención de incrementar las unidades de vivienda pero con la misma intensidad de construcción. La estrategia busca promover la diversificación en las tipologías de vivienda para atender nuevos esquemas de vivienda entre los que se encuentran hogares nucleares, ampliados, compuestos, unipersonales, esquemas de co-residentes etc."⁹

Énfasis añadido.

⁷ *Ibidem*, pág. 141.

⁸ *Ibidem*, pág. 142.

⁹ *Ibidem*, pág. 144.

Por otro lado, el proyecto objeto de análisis reduce la superficie de área libre y modifica la intensidad de construcción, conforme los siguientes aprovechamientos, de acuerdo a la zonificación actual y a la iniciativa propuesta:

Superficie del Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas
			m ²	m ²	m ²	
363.00 m ²	H/3/50/R	3	181.50 (50.00%)	181.50 (50.00%)	544.50	1
	HM/5/30/Z	5	108.90 (30.00%)	254.10 (70.00%)	1,270.50	9.075

"R" = Densidad Restringida, lo que significa una vivienda cada 1,000.00 m² de la superficie total de terreno.
"Z" = El proyecto plantea 4 viviendas.

De la recopilación de datos anterior, se identificó que la iniciativa plantea el decremento de área libre en 72.60 m² (-20.00%), incremento al desplante en 72.6 (+20.00%) e incremento de la superficie máxima de construcción en 726.00 m² lo cual se traduce en potencializar la construcción hasta en un 233.33%.

Aunado a lo anterior, es menester señalar que, dentro de las Normas Particulares, se encuentra sujeta a la literal "I. Restricciones en Predios."¹⁰ La cual señala que todos los predios deberán observar restricciones frontales, laterales hasta dos tercios del fondo y al fondo del predio. Dichas restricciones se tienen expuestas en la "Tabla 72. Restricciones Frontales, Laterales y de Fondo", como se exponen en la siguiente tabla:

Ámbito de Aplicación	Restricción Frontal	Restricción en sus colindancias laterales hasta dos tercios del fondo	Restricción de fondo
Aplica en todos los predios con zonificación Habitacional.	5.00 m	3.00 m	15% de la altura total permitida a la construcción.
Aplica en todos los predios con zonificación diferente al Habitacional.	6.00 m	3.00 m	

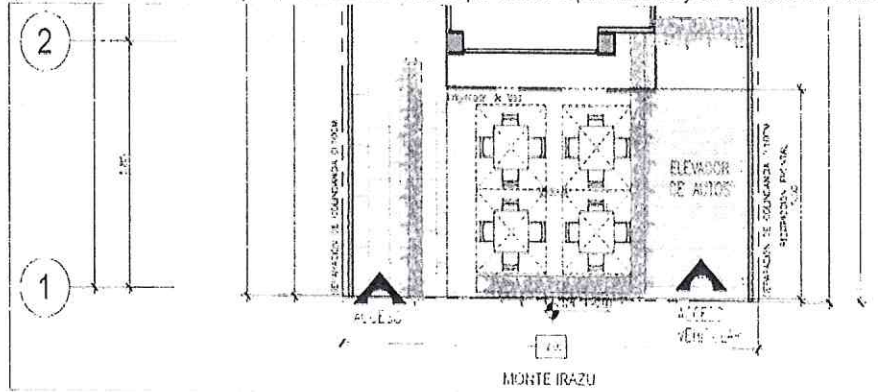
Además, dicha Norma establece que "(...) La restricción frontal establecida por la presente norma, deberá dejarse libre de construcción, **proponerse como área ajardinada o permeable a lo largo del frente** y contará como área libre pudiendo construir a partir de esta restricción el número de niveles permitidos que establece la zonificación. (...)"¹¹

6. Ahora bien, de los anexos con los que se cuenta, se desprende que en los planos arquitectónicos con claves "DD ARQ – 101 SOTANO" y "DD ARQ – 102 NIVEL 1"; en la restricción frontal de 5.00 metros, no existe área ajardinada o permeable, toda vez que plantea el acceso peatonal [Ver imagen 1] con acabado en piso, una terraza central que indica esparcimiento, macetas rectangulares y un elevador de autos (sin rampa para vehículos), es importante mencionar que dicho elevador de autos dirige al sótano [ver imagen 2], el cual se encuentra desplantado hasta el frente del predio, como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

¹⁰ Ibidem, pág. 163.

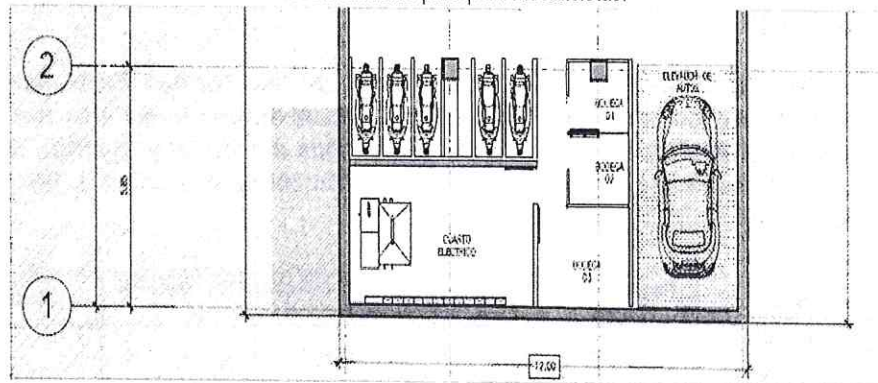
¹¹ Ibidem, pág. 164.

Imagen 1 – Se observa el acceso en planta baja y la restricción frontal de 5.00 metros, en la que se proyecta el cual cuenta con un acceso peatonal con acabado en piso, una terraza central que indica esparcimiento y un elevador de autos



Fuente: Plano arquitectónico con clave "DD ARQ – 102 NIVEL 1".

Imagen 2 – Se observa el sótano, en el que se proyecta un elevador de autos, 3 bodegas, 1 cuarto de máquinas y 5 cajones de estacionamiento para para motocicletas.



Fuente: Plano arquitectónico con clave "DD ARQ – 101 SOTANO".

De lo anterior, se desprende que el proyecto propuesto no cumple con la Norma Particular I. **Restricciones en Predios**, toda vez que lo proyectado no se encuentra en el supuesto de ser área ajardinada, ni permeable.


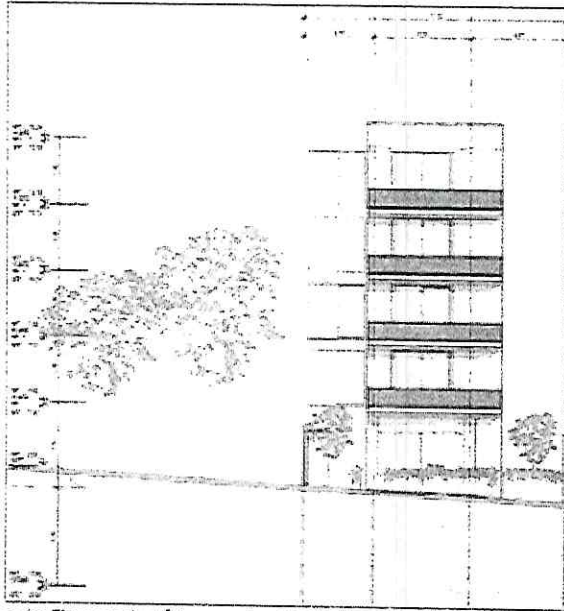
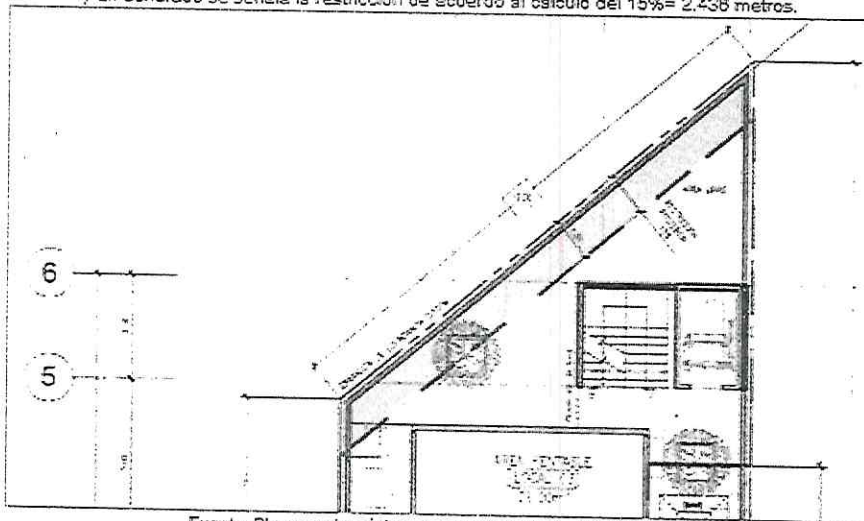

 Por otra parte, respecto a la restricción posterior, la norma de referencia establece que deberá ser del 15% de la altura total permitida a la construcción, sin embargo en los planos arquitectónicos presentados en la propuesta analizada con claves "DD ARQ – 102 NIVEL 1" y "DD ARQ – 301 FACHADA PRINCIPAL"; en el alzado de fachada [Ver imagen 3] se propone una altura a nivel de piso terminado de 16.24 metros, por lo que al calcular el 15% de dicha altura, se obtienen 2.436 metros, no obstante la restricción planteada en el plano arquitectónico clave "DD ARQ – 102 NIVEL 1", es de 1.30 metros, razón por la cual se incumple la norma "I. Restricciones en Predios".

Imagen 3 – Se observa el alzado en fachada, así como los niveles de piso terminado propuestos, cuyo nivel máximo alcanza 16.24 metros de altura.



Fuente: Plano arquitectónico con clave "DD ARQ – 301 FACHADA PRINCIPAL".

Imagen 4 – Se observa el fondo del predio en planta baja y la restricción propuesta de 1.30 metros, y en achurado se señala la restricción de acuerdo al cálculo del 15% = 2.436 metros.



Fuente: Plano arquitectónico con clave "DD ARQ – 102 NIVEL 1".

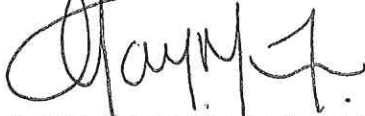
7. Finalmente, no pasa inadvertido que el proyecto propuesto incluye el uso de suelo comercial para tres locales, sustentados en argumentos basados en el fortalecimiento y complemento de la estructura económica existente en la zona, lo que difiere con la estrategia de vivienda que se basa en mantener la vocación habitacional en la zona. En tal sentido, si bien, el crecimiento económico resulta un tema de suma importancia, éste debe considerar otros elementos, tales como la dimensión humana de la economía y la dimensión medio ambiental, por lo que se debe tener presente un objetivo ecológico que considere la preservación de los sistemas físicos y biológicos

y todos los recursos naturales involucrados, necesarios para que la ciudad se desarrolle de manera justa, segura, sana, accesible, asequible, resiliente y sostenible, con el fin de promover la prosperidad y calidad de vida para todos sus habitantes, lo cual no se ve reflejado en los argumentos señalados en la iniciativa en estudio.

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/BE/MOB