

Ciudad de México, a 19 de agosto de 2024.  
PAOT-05-300/100-099-2024

*Case*

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/III/CDIU/1143/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL "LOMAS DE CHAPULTEPEC" PARA LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA DEL 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2021, CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PUBLICADO EN LA GACETA DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008, PARA EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DE LOS ANDES NÚMERO 325, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC SECCIÓN III, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.*

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

1. La iniciativa tiene como objeto:

*"(...) omitir las restricciones laterales del predio, establecidas conforme al numeral 5.5. Normas de Ordenación, 5.5.3 Normas de Ordenación Particulares, inciso "I" Restricciones en Predios, y conforme a la tabla 72. Restricciones Frontales, Laterales y de Fondo. (...)"<sup>1</sup>*

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG-CDMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Programa Parcial "Lomas de Chapultepec" para la Alcaldía Miguel Hidalgo, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 035\_049\_05, con una superficie de 452 m<sup>2</sup> y le es aplicable la zonificación HC 4/50/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 50% de área libre y densidad: Z).

	<b>COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA</b>
II LEGISLATURA	
<b>22 AGO 2024</b>	
Recibió:	<i>Diana A.</i>
Hora:	<i>13:51</i>

<sup>1</sup> *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Avenida de los Andes Número 325, Colonia Lomas de Chapultepec Sección III, Alcaldía Miguel Hidalgo. p.5*

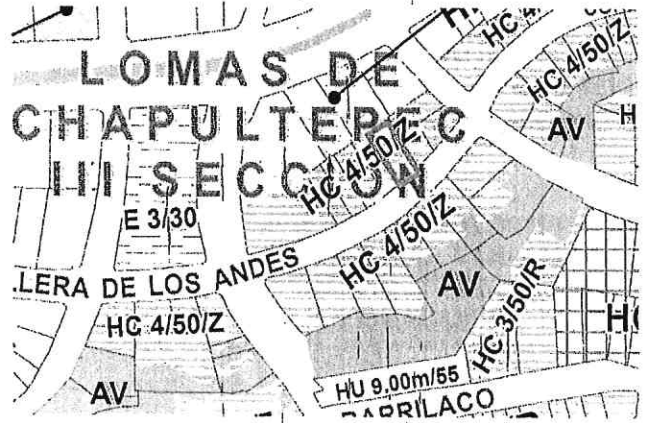


Ciudad de México, a 19 de agosto de 2024.  
PAOT-05-300/100-099-2024

-Información General-

Cuenta Catastral 035\_049\_05  
Dirección  
Calle y Número AV ANDES 325  
Colonia LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN III  
Código Postal 11000  
Superficie del Predio 452 m2

Ubicación del Predio



"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.

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

-Zonificación-

Uso del Suelo <sup>1</sup>	Niveles	Alturas	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Vía 200m de Cto	4	-	50	180	Zilo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180 m2, sin contar áreas...	905	5

Predio Seleccionado: Avenida de los Andes Número 325, Colonia Lomas de Chapultepec Sección III, Alcaldía Miguel Hidalgo.

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

"(...) Actualmente el uso de suelo con el que cuenta el predio ubicado en Avenida de los Andes número 325, Colonia Lomas de Chapultepec Sección III, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con un uso de suelo HC/4/50/Z el cual se encuentra publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, de fecha del 06 de septiembre del 2021, en el cual se emite el Decreto para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, y que conforme a la superficie del predio registrado en la escritura pública que es de 437.00m2, se obtiene una superficie de construcción máxima de 874.00m2.(Sic)<sup>2</sup>

(...) Sin embargo, el problema no radica en la superficie libre total resultante de las restricciones que se debe dejar en el predio y que es de 208.41 m2, toda vez que lo que se pretende desarrollar en el predio, sí respeta el Coeficiente de Ocupación del Suelo conforme al uso de suelo actual, y que conforme al proyecto en comento, se tiene incluso una superficie mayor de área libre que el total de las restricciones establecidas, y que es de 218.50 m2; la problemática radica en las restricciones laterales establecidas, toda vez que el predio de Avenida de los Andes no. 325, en Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, presenta un frente

<sup>2</sup> Ídem p. 7  
Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,  
Ciudad de México  
Tel. 555265 0780 ext 11000

Ciudad de México, a 19 de agosto de 2024.  
PAOT-05-300/100-099-2024

físico de tan solo 13.04 m, y que al aplicar las restricciones laterales que establece la Tabla 72, el frente útil resultante resulta en tan solo 7.04 ml, es decir tan solo 53.99% del total de frente del predio puede ser utilizable. (sic)

Lo anterior, trae como consecuencia, que el predio físicamente se vea limitado para desarrollar un proyecto arquitectónico con su máximo potencial, y que permita generar un desarrollo habitacional que fomente la economía. (sic)<sup>3</sup>

(...) La congruencia es respetar el actual uso de suelo que es **HC/4/50/Z**, así como la restricción frontal y de fondo, omitiendo las restricciones laterales y poder estar así en igualdad de circunstancias respecto de los predios del entorno inmediato (...).<sup>4</sup>

De conformidad con la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Generales de Ordenación 1 y la Norma Particular de Ordenación K. Cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie mínima con la aplicación de literales; considerando para ello la superficie del predio de 437.00 m<sup>2</sup>, se realiza el cálculo de las densidades con la zonificación secundaria aplicable solicitada por el proyecto, lo que resulta en lo siguiente:

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación secundaria aplicable HC/4/50/Z	
Superficie del predio	437.00 m <sup>2</sup>
Desplante (50%)	218.50 m <sup>2</sup>
Área Libre (50%)	218.50 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de construcción	874.00 m <sup>2</sup>
Número de viviendas permitidas	4

Líteral Z: Lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180 m<sup>2</sup>, sin contar los indivisos. Por lo que se divide la superficie máxima de construcción correspondiente a 874.00 m<sup>2</sup> entre 180.00 m<sup>2</sup> de la superficie mínima de vivienda, lo que resulta en 4.85 viviendas. El número de viviendas se redondea al número entero inmediato inferior, con el fin de no sobrepasar la superficie máxima de construcción de conformidad con la zonificación secundaria. Por lo que, atendiendo el supuesto anterior, en relación con la superficie del predio y su densidad, en el predio se permite la construcción de 4 (cuatro) viviendas.

De conformidad con lo establecido en la iniciativa, no se pretende una modificación en la zonificación secundaria aplicable al caso, por lo que el proyecto no representa un aumento en el potencial constructivo, como se muestra en la siguiente tabla:

<sup>3</sup> Ídem p. 11

<sup>4</sup> Ídem p. 30



Ciudad de México, a 19 de agosto de 2024.  
PAOT-05-300/100-099-2024

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación secundaria aplicable HC/4/50/Z		Superficies constructivas de conformidad con la iniciativa propuesta	
Superficie del predio	437.00 m <sup>2</sup>	Superficie del predio	437.00 m <sup>2</sup>
Desplante (50%)	218.50 m <sup>2</sup>	Desplante (49.64%)	216.93 m <sup>2</sup>
Área Libre (50%)	218.50 m <sup>2</sup>	Área Libre (50.36%)	220.07 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de construcción	874.00 m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción	867.72 m <sup>2</sup>
Número de viviendas permitidas	4	Número de viviendas permitidas	4
Superficie mínima de vivienda	180.00 m <sup>2</sup>	Superficie mínima de vivienda	201.19 m <sup>2</sup>

Por lo que, la propuesta que se analiza no representa una nueva zonificación a la permitida actualmente y por tanto no representa un cambio significativo en el sitio, puesto que los impactos no son adicionales a los que actualmente se encuentran permitidos, al respetar la zonificación vigente por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo.


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 suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA



MARIANA BOY TAMBORRELL



MAÉL JARCABE JARC