

Acuse



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-17-2024

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 **CCDMX/III/CDIU/0905/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO VIGENTE, PUBLICADO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 677 TOMO 1 VIGÉSIMA PRIMERA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO, CON LA FINALIDAD DE SOLICITAR ADICIONAR EL USO DE SUELO DE "SERVICIOS DE HOSPEDAJE, INCLUYENDO HOTEL Y SUS USOS COMPLEMENTARIOS" A LOS USOS PERMITIDOS EN LA ZONIFICACIÓN: HOSS (HABITACIONAL, OFICINAS, SIN SERVICIOS); EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 31,155.228 M2, PARA EL PREDIO UBICADO EN BOULEVARD MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 14, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, 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 objetivo:

*... promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de septiembre de 2021, para la modificación de uso de suelo del predio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 14, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo para permitir el uso de suelo Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios adicional a los usos ya permitidos (Habitacional y oficinas), en una superficie de construcción de 31,155.228 m2, desarrollados en una altura de 104 metros, 40% de área libre, restricción de 10.00 metros al frente sobre Blvd. Manuel Ávila Camacho y 5 metros al frente sobre Privada del Castillo y Avenida Ferrocarril de*

Página 1



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

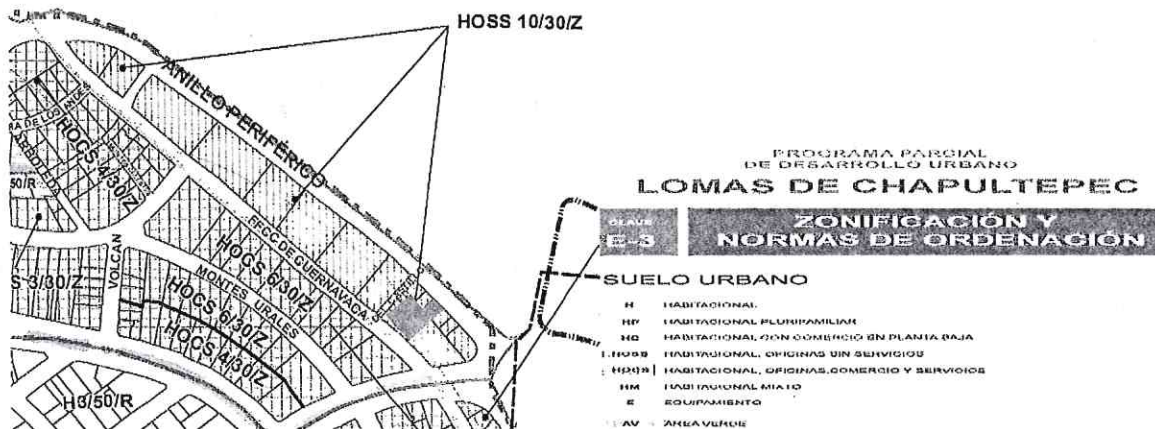
OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-17-2024

*Cuernavaca en una superficie de terreno de 1,997.13 m2. Se busca obtener el uso de suelo Habitacional, Oficinas y Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios.<sup>1</sup>*

- 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 de referencia le es aplicable la zonificación **HOSS/10/30/Z** (Habitacional, Oficinas Sin Servicios, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z, lo que resulta de la zonificación del Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180.00m<sup>2</sup>, sin contar indivisos).



- De conformidad con el **DICTAMEN DE APLICACIÓN DE NORMATIVIDAD DE USO DE SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN** contenido en el oficio SEDUVI/DGOU/0305/2022, de fecha 24 de febrero de 2022, emitido por el entonces Director General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se aprobó lo siguiente:

<sup>1</sup> *Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo respecto del inmueble identificado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 14, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, pag.7*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-17-2024

[...] para que el predio ubicado en **Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 14, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo C.P. 11000** prevalezca en la **superficie total del predio 1,997.13 m<sup>2</sup>**, la **Zonificación HABITACIÓN / OFICINAS SIN SERVICIOS**, altura máxima de construcción permitida de 104.00 metros, 40% de superficie de área libre, superficie mínima de vivienda de 180.00 m<sup>2</sup>, con una superficie máxima de construcción de 31,155.228 m<sup>2</sup>, debiendo respetar una restricción de 10.00 metros al frente sobre Blvd. Manuel Ávila Camacho y 5.00 metros al frente sobre Priv. Del Castillo y Av. Ferrocarril de Cuernavaca, y en las fachadas de colindancia hacer uso de materiales que sean concordantes con el resto de la fachada del edificio, sin que esto represente una restricción lateral [...]

Lo anterior se traduce de la siguiente manera:

Predio	Sup. del terreno	Zonificación	Área libre		Área de desplante		Sup. Máx. construcción
			M2	%	M2	%	
Blvd. Manuel Ávila Camacho 14	1,997.13	HOSS/104/40/180	798.852	40	1,198.278	60	31,155.228

Ahora bien, el proyecto pretendido se mantiene respetando tanto las alturas y superficies, antes referidas, sin embargo, **únicamente se solicita el cambio de uso de suelo para servicios de hospedaje incluyendo hotel y sus usos complementarios.**

- Por otra parte, del análisis de la iniciativa se desprende que el proyecto denominado "BMAC14", considera la construcción de un edificio de hasta 28 niveles, en los cuales coexisten, tanto el uso habitacional, oficinas y servicios, incluyendo el uso solicitado de hotel y sus usos complementarios, sin embargo, de la consulta a la memoria descriptiva en su apartado número 4. Descripción del proyecto, se señala que "(...) la superficie por uso y por planta se definirá en el proyecto final y/o proyecto ejecutivo (...)"

Lo anterior se traduce en una incongruencia y falta de certeza en cuanto al proyecto que se pretende desarrollar en caso de otorgarse el cambio de uso de suelo solicitado, al extremo de que de la revisión de los planos anexos a la propuesta que nos ocupa, se identificó que existen duplicados dos planos arquitectónicos, que corresponden a los planos de planta tipo con clave "TO-AR-04", siendo que una versión contempla una planta libre para uso de oficinas; mientras que la otra, corresponde a la distribución de 17 habitaciones para hotel, lo anterior para los niveles 3 al 28 en ambos casos (ver imágenes).



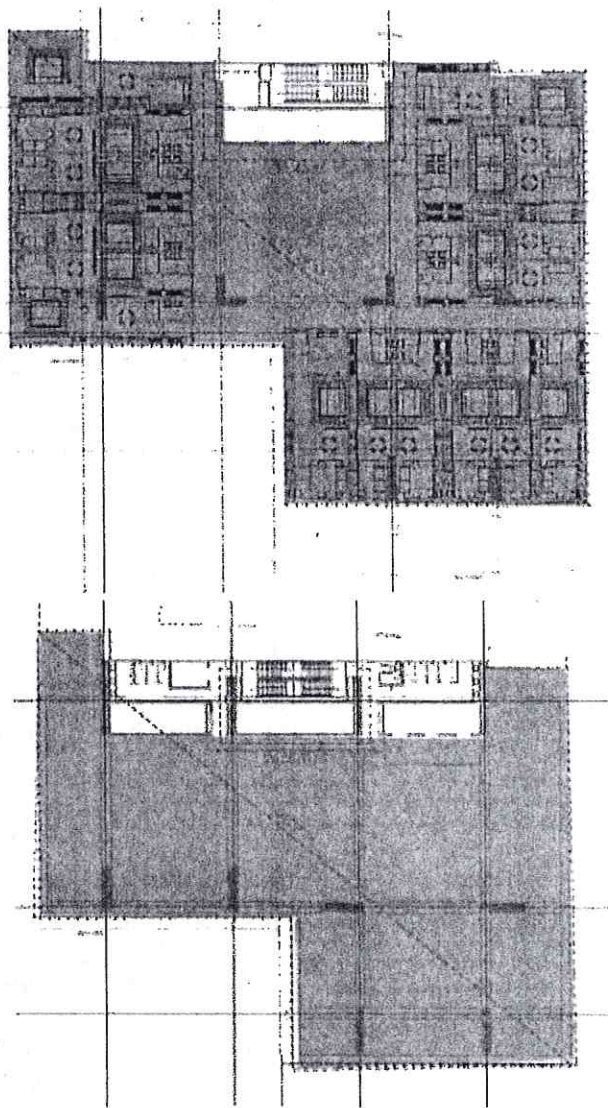
**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-17-2024



**PROYECTO DE PLANO**

PROYECTO DE PLANO DE LA ZONA SOMBRADA DEL PLANO DE  
PLANIFICACIÓN DEL TERMINAL DEL COMPLEJO PORTUARIO

Proyecto:	Terminales
Objetivo:	Rehabilitación
Autarquía:	Autarquía
Ubicación:	Terminal
Fecha:	15 de FEBRERO de 2024
Escala:	1:100

Fig. 1

Siendo el mismo plano, el Área sombreada corresponde a las habitaciones contempladas para uso de hotel

---

**PROYECTO DE PLANO**

PROYECTO DE PLANO DE LA ZONA SOMBRADA DEL PLANO DE  
PLANIFICACIÓN DEL TERMINAL DEL COMPLEJO PORTUARIO

Proyecto:	Terminales
Objetivo:	Rehabilitación
Autarquía:	Autarquía
Ubicación:	Terminal
Fecha:	15 de FEBRERO de 2024
Escala:	1:100

Fig. 2

Siendo el mismo plano, el Área sombreada corresponde a la planta libre contemplada para uso de oficinas

Página 4

*Handwritten marks:*  
L  
N

Medellín 202, piso 2, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 55 5265 0780 ext 15600

**CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS**

**GOBIERNO CON  
ACENTO SOCIAL**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.  
PAOT-05-300/100-17-2024

En consecuencia, esta Entidad considera que **al no establecer de manera fehaciente cuál es el proyecto que se pretende ejecutar, no existe certeza de cuál será el impacto del proyecto en el supuesto de que se apruebe dicha 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, garantizando 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**

**MARIANA BOY TAMBORRELL**

M. A. EL JARGÓN BEITÚC