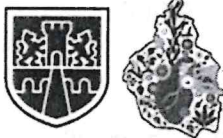


ACUSE DE RECIBO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.

PAOT-05-300/100-119-2026

	COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
19 JUN 2026	
CO	Recibió: <i>Jessica Z</i>
Hora:	12:45

**DIPUTADO ISRAEL MORENO RIVERA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE**

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDEIU/139/2026**, mediante el cual, solicita a esta Procuraduría, emita opinión en relación a la iniciativa ciudadana denominada **"INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR EL CUAL SE PRETENDE LA MODIFICACIÓN PARTICULAR AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EL DÍA 6 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA EL INMUEBLE IDENTIFICADO REGISTRALMENTE COMO; FINCA URBANA MARCADA CON EL NUMERO TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO, (HOY TRESCIENTOS VEINTISIETE), DE LA CALLE SIERRA MOJADA, QUE ES UNA FRACCIÓN DEL UBICADO EN LA SECCIÓN PALMAS, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL ONCE MIL CINCUENTA, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, Y CATASTRALMENTE IDENTIFICADA COMO; SIERRA MOJADA NO. 327, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11000, EN LA CIUDAD DE MÉXICO".** bajo las siguientes características:

"(...) **ÚNICO:** 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, aprobado por el H. Congreso de la Ciudad de México I Legislatura y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 6 de septiembre de 2021, para permitir el Habitacional Oficinas, Comercio y Servicios 4 Niveles, 30% de Área Libre y Literal Z para el predio ubicado en calle Sierra Mojada No. 327, colonia Lomas de Chapultepec, alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, en la Ciudad de México (...)"¹ (sic)

Al respecto, se pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) El proyecto propuesto consiste en la remodelación del inmueble para un uso de OFICINAS, desarrolladas en tres (3) niveles sobre nivel de banqueta (s.n.b.) con un área construida total de 326.16 m² (...)"²

"(...) Debido a la nueva dinámica urbana de la capital, la cual tiene implicaciones directas en la Colonia Lomas de Chapultepec, generando así una nueva configuración socio territorial, que, al deber estar en paridad con las necesidades socioeconómicas actuales de aprovechar el suelo urbano y desarrollar ahí, actividades con usos distintos a los previstos por los instrumentos normativos rectores del desarrollo

¹Iniciativa ciudadana, pág. 89

² Iniciativa ciudadana, pág. 92





**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.
PAOT-05-300/100-119-2026

urbano, es necesaria la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente (...)³

"(...) La Colonia Lomas de Chapultepec, donde se encuentra ubicado el predio de interés, actualmente funge como una de las zonas mejor posicionadas para el desarrollo de proyectos mixtos, principalmente los enfocados en oficinas, generando así las condiciones necesarias para continuar con la atracción de esta y otras diversas actividades similares (...) pero limita el uso de oficinas en el predio de interés, aun cuando en el contexto inmediato de Sierra Mojada 327 existe el Uso de Suelo Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios (HOCS), pudiendo desarrollarse en esos predios, edificios de oficinas de 10 niveles o más, generando así no sólo un impacto urbano considerable, sino que también, condiciones desiguales de competencia entre las personas interesadas en invertir en algún proyecto urbano-arquitectónico dentro de Lomas de Chapultepec (...)"⁴

"(...) La demarcación en general cuenta con una buena dotación de los servicios básicos: agua, luz y drenaje. Es muy raro que estos escaseen debido a la importancia de esta demarcación por su centralidad (...)"⁵

"(...) En materia de estacionamientos, la zona sur de Polanco, el noreste de las Lomas de Chapultepec, el subcentro Bosques de Duraznos, subcentro Galerías, Cuatro Caminos, Chapultepec, Tacuba y Tacubaya, presentan un gran déficit por la carencia de estacionamiento público, lo que origina y concentra puntos de conflicto vial (...) El problema de movilidad al que se enfrenta nuestra área de estudio se debe en buena medida a la población flotante, es decir, a quienes visitan la zona por motivos de trabajo, compras u otras diligencias (...)"⁶

"(...) el proyecto no contempla contar con cajones de estacionamiento al interior, por lo que la demanda de los mismos se resuelve con alguno de los estacionamientos públicos localizados cerca (...) Estos estacionamientos se localizan a no más de 300 m del predio, teniendo como vía de acceso Paseo de las Palmas. Esto permite que lxs empleadxs puedan acceder a Sierra Mojada 327 desde distintos medios de transporte, como rutas de autobús, provenientes desde las estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro, como son Chapultepec o Polanco (...)"⁷

"(...) Las actividades previstas por desarrollar dentro del proyecto son las propias de trabajo en oficina, es decir, actividades de trabajo en gabinete distribuidas en estaciones de trabajo para el común denominador y espacios privados para mandos superiores (...) El inmueble no requerirá de adecuaciones o modificaciones estructurales para equipo especializado. Contará con una cocina para la preparación de alimentos de los trabajadores, por lo que se requerirá con sistemas de agua potable, drenaje (incluyendo trampa para grasas), gas y electricidad. ... Se prevé una afluencia aproximada para el

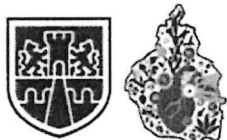
³ Iniciativa ciudadana, pág. 11

⁴ Iniciativa ciudadana, págs. 11 y 12

⁵ Iniciativa ciudadana, pág. 46

⁶ Iniciativa ciudadana, pág. 55 y 57

⁷ Iniciativa ciudadana, págs. 97 y 98



Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.
PAOT-05-300/100-119-2026

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

proyecto de 25 personas base, incluyendo empleados de oficina, personal de mantenimiento y de seguridad, además se contempla un horario de lunes a viernes (...)"⁸

Sobre los argumentos mencionados, se realizan las siguientes consideraciones:

1. De la consulta realizada en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como del análisis del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", derivado del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, se constató que el predio objeto de estudio se identifica con la Cuenta Catastral **035_405_13** y se encuentra sujeto a la zonificación **H/3/50/R**, que permite uso habitacional, una altura máxima de tres niveles de construcción, un mínimo de 50% de área libre, una superficie mínima de vivienda de 180 m² y una densidad "R", equivalente a una vivienda por cada 1,000 m² de terreno.

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	035_405_13	<p>2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Dirección							
Calle y Número:	SIERRA MOJADA 327						
Colonia:	LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION						
Código Postal:	11010						
Superficie del Predio:	174 m2						
<p>"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.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional <small>Ver Tabla de Uso</small>	3	--	50	180	R (Una vivienda cada 1,000 m2 de terreno)	251	0

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

⁸ Iniciativa ciudadana, pág. 98





Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.
PAOT-05-300/100-119-2026

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO	
LOMAS DE CHAPULTEPEC	
CLAVE	ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN
E-3	
SUELO URBANO	
H	HABITACIONAL
HP	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR
HC	HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
HOBS	HABITACIONAL OFICINAS SIN SERVICIOS
HOCS	HABITACIONAL OFICINAS COMERCIO Y SERVICIOS
HN	HABITACIONAL MIXTO
E	EQUIPAMIENTO
AV	ÁREA VERDE

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Lomas de Chapultepec, localización del inmueble: Sierra Mojada No. 327, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad

2. Del análisis realizado a la iniciativa ciudadana y a la documentación que la acompaña, se advierte que, en esencia, corresponde a la misma propuesta presentada mediante la denominada "INICIATIVA CON PROYECTO DE 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, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN SIERRA MOJADA NÚMERO 327, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO".

Dicha iniciativa fue hecha del conocimiento de esta Procuraduría mediante el oficio CCDMX/IIIL/CDIU/0917/2023. Derivado de su análisis, esta Procuraduría emitió opinión **DESFAVORABLE**, la cual fue remitida a ese Congreso mediante el oficio PAOT-05-300/100-090-2023, de fecha 11 de julio de 2023, y se encuentra disponible para su consulta en la siguiente dirección electrónica: <https://paot.org.mx/centro/leyes/opiniones/opinion34-2023.pdf>.

En dicha opinión se señaló, de manera medular, que el 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, identifica como una de las principales problemáticas del área la creciente presión inmobiliaria. En respuesta a dicha situación, el instrumento de planeación establece, a través de su Imagen Objetiva, diversas estrategias encaminadas a propiciar una adecuada integración territorial, fortalecer a





**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.
PAOT-05-300/100-119-2026

conectividad interna y con el entorno inmediato, así como mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona.

Para ello, el Programa prioriza el ordenamiento de los usos del suelo, las intensidades de construcción y las alturas de edificación, mediante mecanismos orientados al mejoramiento de la infraestructura urbana, la movilidad y la imagen urbana, con el propósito de recuperar y fortalecer el uso habitacional sin incrementar de manera sustancial las densidades ni los niveles de construcción.⁹ Lo anterior, a fin de preservar la tipología urbana que ha caracterizado a la colonia desde su origen y mantener los elementos que conforman su identidad histórica y urbana¹⁰.

Asimismo, dentro de los objetivos de carácter socioeconómico y urbano del PPDU-LCH se contempla la implementación de estrategias orientadas a revertir la tendencia de pérdida de población, mediante el ordenamiento de las actividades comerciales y la diversificación de la oferta habitacional, procurando garantizar opciones residenciales atractivas para la población. Dichas estrategias se encuentran acompañadas de instrumentos dirigidos al fortalecimiento del uso habitacional, evitando incrementos sustanciales en la intensidad de ocupación del suelo y en las alturas de las edificaciones.

En este sentido, una de las estrategias prioritarias del Programa consiste en contener y ordenar las zonas donde actualmente se concentran actividades comerciales y de servicios, particularmente aquellas localizadas en la porción nororiente del ámbito de aplicación del Programa, vinculadas funcionalmente con las zonas de Polanco y Granadas, a través de mecanismos de regulación del suelo y ordenamiento territorial.¹¹

De igual forma, el PPDU-LCH prevé la conservación de los parámetros fundamentales de ocupación del suelo, tales como las áreas libres, restricciones y alturas máximas permitidas, con el objeto de preservar el carácter urbano y la identidad que históricamente han distinguido a la colonia Lomas de Chapultepec.

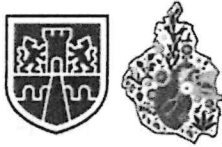
3. Ahora bien, con la finalidad de robustecer el análisis previamente expuesto, se realizó una estimación de los impactos potenciales que generaría el proyecto propuesto en materia de consumo de agua y generación de residuos sólidos para el predio ubicado en Sierra

⁹ PPDU-LCH, pág. 139

¹⁰ PPDU-LCH, pág. 142

¹¹ PPDU-LCH, pág. 141





**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.
PAOT-05-300/100-119-2026

Mojada número 327, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo.

Al respecto, si bien la memoria descriptiva refiere el reciclamiento de un inmueble preexistente de tres niveles destinado a oficinas, lo cierto es que la modificación normativa pretendida contempla la posibilidad de desarrollar un proyecto bajo la zonificación Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios (HOCS) con una altura de hasta cuatro niveles. En ese sentido, y con el objeto de contar con elementos objetivos que permitieran dimensionar los impactos asociados a la modificación solicitada, se realizó un análisis comparativo entre el escenario actualmente permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" consistente en una vivienda unifamiliar y un escenario hipotético en el que el inmueble se destinara al uso de oficinas en cuatro niveles.

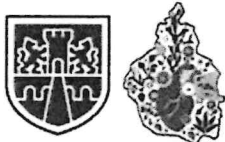
Para la elaboración de dicho análisis se consideraron los siguientes elementos:

- I. Conforme a la zonificación vigente **H/3/50/R** aplicable al predio, únicamente es factible la construcción de una vivienda unifamiliar.
- II. De acuerdo con información publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el promedio de ocupantes por vivienda corresponde a 3.3 personas.
- III. La generación de residuos sólidos se estimó utilizando un factor de 1.071 kg por habitante por día, conforme a información de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA, 2021), mientras que el consumo de agua se calculó considerando una dotación de 150 litros por habitante por día, de conformidad con las Normas Técnicas Complementarias aplicables.
- IV. Con base en dichos parámetros, se estimó que el uso habitacional unifamiliar permitido por la normatividad vigente generaría aproximadamente 3.53 kg diarios de residuos sólidos y un consumo de agua de 495 litros por día.

Por otra parte, la propia iniciativa señala que el proyecto de oficinas tendría una ocupación aproximada de 25 personas. Considerando dicho aforo y aplicando la misma metodología de cálculo, se estimó que un proyecto de oficinas generaría aproximadamente 26.78 kg diarios de residuos sólidos y un consumo de agua de 3,750 litros por día.

Los resultados obtenidos se resumen en el siguiente cuadro comparativo:





Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.
PAOT-05-300/100-119-2026

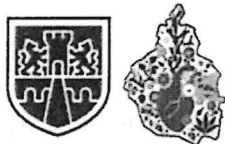
Uso de suelo	Aforo estimado	Generación de residuos sólidos	Consumo de agua
Habitacional unifamiliar	3.3 habitantes	3.53 kg/día	495 litros/día
Oficinas	25 usuarios	26.78 kg/día	3,750 litros/día

De los resultados anteriores se advierte que el uso de oficinas implicaría un incremento significativo tanto en la generación de residuos sólidos como en el consumo de agua respecto del escenario actualmente permitido por la normatividad vigente.

Asimismo, debe destacarse que la iniciativa no se limita a solicitar el uso de oficinas, sino que propone incorporar la zonificación **Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios**. Si bien la propuesta presentada no desarrolla de manera específica las actividades comerciales o de servicios que eventualmente podrían llevarse a cabo en el inmueble, resulta razonable prever que la incorporación de dichos usos incrementaría aún más los impactos asociados al consumo de agua, la generación de residuos sólidos y la demanda de infraestructura urbana.

Aunado a lo anterior, la iniciativa no contempla medidas concretas para prevenir, mitigar o compensar los impactos derivados del proyecto en materia de consumo de agua, generación de residuos sólidos y movilidad. Particularmente, se observa que no se prevé la habilitación de cajones de estacionamiento al interior del predio, ni se acredita que la infraestructura de estacionamiento existente en el entorno inmediato cuente con la capacidad suficiente para atender la demanda que pudiera generar el desarrollo propuesto.

En consecuencia, esta Procuraduría considera que **los elementos aportados por la iniciativa resultan insuficientes para justificar la modificación solicitada** al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" respecto del predio ubicado en Sierra Mojada número 327, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, toda vez que la propuesta implica una intensificación de los usos permitidos y un incremento relevante en los impactos urbanos y ambientales asociados, particularmente en materia de consumo de agua, generación de residuos sólidos y movilidad, sin que se aporten elementos técnicos suficientes para acreditar su viabilidad o establecer medidas adecuadas para su mitigación.



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.
PAOT-05-300/100-119-2026

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 4, fracción V, 35, 42 y 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como en los artículos 1, 2, 5, fracción XXV, 6, fracción II, y 10, fracciones I y XXIX, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, esta Procuraduría emite opinión **DESFAVORABLE** respecto de la iniciativa ciudadana, al considerar que los elementos aportados resultan insuficientes para justificar técnica y normativamente la modificación solicitada.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIETNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA

SAPS/JARC/JSR/JGMV

