

Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.
PAOT-05-300/100-060-2023

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/IIL/CDIU/0139/2023, mediante el cual solicita la opinión respecto a la **"INICIATIVA CIUDADANA 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 MIGUEL HIDALGO, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: AV. PASEO DE LAS PALMAS NO. 265, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO"**.

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

1. La iniciativa tiene por objeto:

(...) Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo HM/10/30/Z Habitacional, Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30% de área libre de construcción como mínimo, literal Z para el cálculo del número máximo de viviendas, 180 m² de superficie mínima de vivienda, establecida para el predio ubicado en la Avenida Paseo de las Palmas número 265, Colonia Lomas de Chapultepec III sección, código postal 11000, Alcaldía de Miguel Hidalgo de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Norma Particular para el predio:

HM/11/30/Z/70, Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 11 niveles de altura, treinta por ciento de área libre de construcción, literal Z para el cálculo máximo de viviendas permitidas, 70 m² de superficie mínima de vivienda, exclusivamente para el predio citado.
(...)

4. Al respecto, derivado del análisis de los argumentos propuestos, se realizan las siguientes observaciones:

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) "Lomas de Chapultepec" **fue actualizado recientemente y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de septiembre de 2021**, por lo que cuenta con una evaluación de la situación presente y un pronóstico tendencial de las condiciones futuras de la zona de aplicación y este restringe la superficie mínima por vivienda, considerando el diagnóstico y análisis demográfico y socioeconómico, así como la estructura urbana y vial, el equipamiento y los servicios.

Respecto a las características de las viviendas, dentro del área de aplicación del PPDU "Lomas de Chapultepec" son predominantemente unifamiliares y presentan de 2 a 3 niveles de construcción, con alrededor del 20% al 40% de área libre; características que parten del concepto de "Ciudad-jardín" con el que se desarrolló la zona, en el que se promueven áreas verdes al interior de la propiedad privada y dan identidad a esta zona, cuya fisonomía urbana se conserva relativamente uniforme.

Se vislumbra a la Sección III, dos manzanas de la Sección V y la porción norte de la Sección IV como una zona de oficinas, comercio y servicios, debido a su proximidad con vialidades principales como el Anillo Periférico y su vinculación e integración con otras centralidades, como Polanco, Santa Fe e Interlomas, lo que atrae un gran número de población flotante tanto trabajadora como visitante; reservando la zona habitacional con densidad alta y media para una fracción de la VIII Sección.

Si bien el PPDU "Lomas de Chapultepec" reconoce la necesidad de promover cambios para atender la demanda en vivienda diversificada para los diversos grupos de población, también prevé que no debe comprometerse la calidad de vida, los porcentajes de áreas verdes y la capacidad de la infraestructura, así como la recuperación y fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles.

Resulta importante destacar que, si bien el proyecto referido en la iniciativa prevé la construcción de 110 viviendas, también le aplica la literal "Z" la cual se pretende mantener en la zonificación propuesta y que permite desarrollar viviendas conforme al proyecto, respetando la superficie mínima de vivienda, por lo que si ésta se reduce de 180 m² a 70 m², considerando 11 niveles y un área libre del 30%, conforme a la propuesta, y tomando en cuenta que el predio tiene una superficie de 2,509.13 m², se obtiene como resultado que en el predio se podrían construir hasta **276 viviendas**.

5. Por cuanto hace a los impactos generados por la iniciativa para modificar la superficie mínima de vivienda del predio en comento, para reducirla de 180 m² a 70 m², se realizó un análisis comparativo de la propuesta únicamente considerando el número de viviendas, con respecto a la simulación del escenario en que el mismo proyecto contemplará la superficie mínima establecida en el PPDU "Lomas de Chapultepec", para lo cual se consideró lo siguiente:

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

dicho corredor, mediante la oferta de vivienda asequible para atracción del sector de población joven que demanda vivienda pequeña plurifamiliar.

Esto coadyuvaría en el repoblamiento de la Colonia, en virtud del comportamiento que se ha detectado que los usos distintos al habitacional, si bien expulsan a la población originaria residente que no está dispuesta a seguir manteniendo viviendas unifamiliares caras, ya sea por costo o por envejecimiento, si atraen a un sector específico de población joven en edad laboral con pocos o nada de hijos, los cuales buscan viviendas relativamente más baratas y pequeñas. (...)"

"(...) la mínima superficie de vivienda hace inviable económicamente la construcción y comercialización de viviendas de este tipo por estar fuera de mercado, ya que la demanda es por vivienda pequeña plurifamiliar.

Es por ello por lo que la modificación de la Norma de Zonificación en términos de la reducción de la superficie mínima permitiría lograr los propósitos de ofertar vivienda asequible económicamente, así como tamaño de vivienda, con una superficie construida, que sea acorde a la demanda. (...)"

"(...) Las condiciones por tanto existentes en ese entonces de 1992, cuando se aprueba la primera versión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, son distintas a las presentes en el 2022, por lo que la dinámica social, económica y de crecimiento han superado ya el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo el entonces ZEDEC ahora Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec 2021. (...)"

"(...) esta iniciativa sometida pretende hacer permisible, con su aprobación para el predio motivo de la presente, la vivienda asequible, con comercio en 130.53 m², en respuesta a la demanda de mercado y con ello resolver tres situaciones, la primera; coadyuvar al repoblamiento de la zona en un inmueble multifuncional con vivienda y comercio, la segunda; la falta de flexibilidad de adaptación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec a las condiciones socio económicas cambiantes en los ámbitos urbanos que regula, asimismo y tercera; satisfacer la demanda de diversificación de la vivienda.

Adicionalmente y como coadyuvante a objetivos de reciclamiento de estructuras arquitectónicas existentes, a objetivos de mejoramiento en la calidad de vida de los residentes y usuarios proporcionando actividades de tiempo completo en la zona en donde se inserta el inmueble citado, mejorando con ello la sensación de vigilancia y seguridad del entorno. (...)"

"(...) El proyecto motivo del presente, pretende construir un nivel más en virtud de que no puede construir más sótanos para estacionamiento ya que presenta un impedimento en vista de que existe el colector poniente que pasa por debajo del edificio y que presenta una distancia desde el piso de terreno hasta la plantilla de arrastre del interceptor poniente de apenas 17.56 metros, por lo que se requiere construir un nivel más para estacionamiento por encima del de banqueta, para no tener ningún efecto negativo o daño a dicha instalación. (...)"

- La Zonificación propuesta considerando las 276 viviendas que se podrían construir si se reduce la superficie mínima de viviendas.
- Datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para el promedio de ocupantes por vivienda, que es de 3.4 personas.
- Número de ocupantes por vivienda para el cálculo de la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).

Considerando los valores referidos en el numeral anterior, para **97 viviendas** permitidas actualmente conforme al PPDU vigente, se obtuvo una generación diaria de 353.43 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 49,500 litros de agua, mientras que, para **276 viviendas**, se generarían diariamente 1,004.598 kg de residuos sólidos y se consumirían 140,700 litros de agua, tal y como se muestra a continuación:

Número de viviendas	Número de habitantes	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
97 (superficie mínima 180 m ²)	330	353.43	49,500
276 (superficie mínima 70 m ²)	938	1,004.598	140,700

Por lo que, se advierte que el potencial constructivo para los usos de suelo Habitacional Mixto y Habitacional Plurifamiliar en la zona del PPDU Lomas de Chapultepec se ha excedido.

- Adicionalmente, conforme al Mapa de Factibilidad del Servicio de Agua de SACMEX 2017 para la Alcaldía Miguel Hidalgo, el predio materia de la presente opinión se encuentra en una zona en donde es factible proporcionar el servicio para 25 viviendas sin reforzamiento; no obstante, un mayor número requiere estudio para determinar la viabilidad técnica y el reforzamiento necesario.

Cabe mencionar que, como parte de los anexos que forman parte de la iniciativa ciudadana, se advierte una minuta de trabajo celebrada en fecha 30 de noviembre de 2018, entre el promovente y la Dirección Ejecutiva de Operación del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), en la que se asentó lo siguiente:

"(...) AL FINALIZAR SE HACE UNA RECOMENDACIÓN A LA EMPRESA QUE NO ES VIABLE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA ESTRUCTURA PESADA SOBRE EL TÚNEL DEL INTERCEPTOR PONIENTE, YA QUE AMBAS ESTRUCTURAS SUFRIRÍAN DAÑOS IRREPARABLES.

(...)

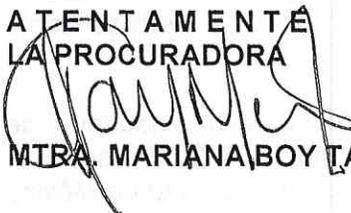
EL ÁREA OPERATIVA DEL SACMEX LE INFORMA A LA EMPRESA CANTABRIA S.A DE C.V QUE POR ESTE MEDIO LE SOLICITARÁ AL ÁREA TÉCNICA DEL SACMEX SU INTERVENCIÓN, PARA REALIZAR EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SUBTERRÁNEO SOLICITADO, Y DE LAS RECOMENDACIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS NECESARIAS CON EL OBJETO DE TENER LA VIABILIDAD DEL PROYECTO QUE SE PRETENDA DESARROLLAR”.

En este sentido, derivado de la revisión de la totalidad de los anexos que integran la iniciativa ciudadana, no se advierte algún oficio o dictamen del SACMEX, en el que se emitan recomendaciones técnicas y/o constructivas al proyecto pretendido, el cual consiste en 2 torres de 11 niveles S.N.B. para usos mixtos, con estacionamiento en el primer nivel de ambas torres (1,144.75 m2), comercio (130.53 m2) en el segundo nivel de la Torre 1, departamentos en 10 niveles de ambas torres (15,290.92 m2), con superficie mínima de 70 m2, así como la construcción de 5 sótanos B.N.B. para estacionamiento, con cisterna y servicios; por lo que, en tanto no se cuente con el levantamiento topográfico y las recomendaciones del SACMEX, con la construcción del proyecto pretendido se podrían ocasionar daños irreparables a la infraestructura de drenaje profundo denominada Túnel Interceptor del Poniente, el cual tiene una importante tarea en el desalajo de aguas negras y de aguas pluviales en época de lluvias.

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



Maeluarcabé