



Ciudad de México, a 27 de junio de 2023.
PAOT-05-300/100-079-2023

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 CDDMX/IIIL/CDIU/0391/2023, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada *DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL 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; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE PEDREGAL, NO. 47, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO HABITACIONAL CON SERVICIO DE ALIMENTOS, BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 38% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 3 VIVIENDAS EN 906.12 m² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.*

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 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, decretado por el Congreso de la Ciudad de México en I Legislatura y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calle Pedregal No. 47, Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México para permitir un uso del suelo "Habitacional con Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción, 38% de área libre y 3 viviendas en 906.12 m² de Superficie Máxima de Construcción".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 calle Pedregal número 47, colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le es aplicable la

¹ "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; con respecto al predio ubicado en Calle Pedregal, no. 47, Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, Pág. 6.

zonificación HOCS/3/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "Z"), cuenta con una superficie de terreno de 248 m² y Cuenta Catastral 035_105_29.



3. La iniciativa objeto de estudio pretende modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" (PPDU-LCH), con base en los siguientes argumentos:

(...) El proyecto Pedregal 47 fortalecerá la identidad habitacional de las Lomas de Chapultepec en una zona que es conocida por desplazar a la vivienda y construir otros usos en su lugar. Por ello, al realizar un proyecto que empate con la actualidad de la zona, pero que, además, vuelva a introducir a la vivienda como uso predominante significará un beneficio inmediato tanto para el entorno urbano como para la población.²

(...) La presente Iniciativa al buscar aumentar los niveles y solicitar un uso de suelo habitacional con servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas en 6 niveles máximos de construcción, tendrá efectos inmediatos en la tendencia poblacional al incrementar el número de habitantes por la cantidad de viviendas que este agregará. (...)³

(...) Los giros con mayor participación dentro de las nuevas unidades económicas son los relacionados a la preparación de alimentos, servicios y comercio, por lo que el proyecto Pedregal 47 seguirá con esta tendencia a una escala local, ya que el promedio de las unidades económicas que se encuentran dentro del área de estudio es de 17.5 empleados, mientras que con este proyecto se pretende generar aproximadamente 85 empleos directos e indirectos durante su construcción y 50 durante su operación. (...)⁴

El proyecto de la presente iniciativa pretende crear oferta de vivienda en la zona y servicio de restaurante, el cual consiste en un edificio de 6 niveles con 1 semisótano y 2 sótanos, que se ocuparán para 18 cajones de estacionamiento y 7 biciestacionamientos en una superficie bajo nivel de banqueta de 507.82 m² y en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 906.12

² *Ibidem*, pág. 6.

³ *Ibidem*, pág. 7.

⁴ *Ibidem*, pág. 10.

m², de los cuales la planta baja (primer nivel), nivel 2 y 3, serán destinados para el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, mientras que los niveles 4, 5 y 6 se destinarían para albergar 3 viviendas.

En virtud de lo anterior, es de señalar que de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del citado Programa Parcial, en la zonificación aplicable al predio en cuestión **se prohíbe el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas**; actualmente en el predio se encuentra un edificio comercial de 2 niveles más azotea con una superficie de construcción de 397.00 m², el cual se contempla será demolido.

Por lo que respecta a la densidad de vivienda, el Programa prevé en la Norma de Ordenación particular K. "Cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie mínima con la aplicación de literales⁵, que en la literal Z la superficie mínima de vivienda es de 180 m² sin contar indivisos. No obstante, la Iniciativa que se analiza, si bien establece de facto el número de viviendas que se pretenden construir, no establece al extremo una densidad de vivienda, elemento que compone la zonificación de un inmueble.

Ahora bien, de la revisión de la memoria descriptiva del proyecto que se pretende con la iniciativa que se analiza, se da cuenta que del nivel 1 (pb), 2 y 3, se destinaria al uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, manejando en todo momento, que únicamente operara un establecimiento mercantil (restaurante con venta de bebidas alcohólicas), sin embargo de los planos arquitectónicos se aprecia que cada planta destinada a este uso cuenta con cocina independiente, es decir de otorgarse el cambio de uso de suelo, podría darse el caso que no solo se autorice un restaurante con venta de bebidas alcohólicas, sino tres por las características antes descritas.

4. 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

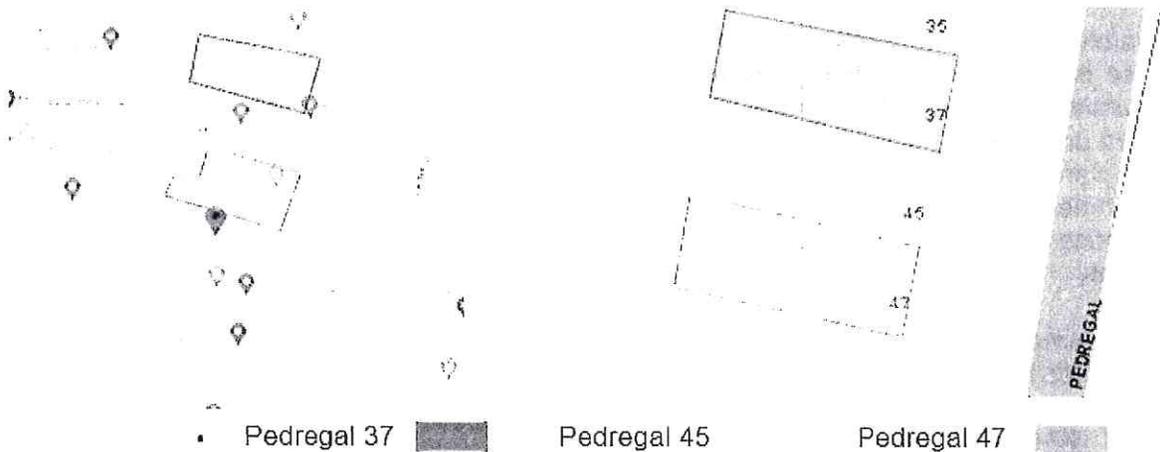
Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, mediante un desarrollo urbano ordenado, incluyente y responsable medioambientalmente, que responde de manera sistémica e integral a los principales retos y oportunidades sociales, urbanas y ambientales. (...)"⁶

⁵ "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. 165

⁶ *Ibidem.* pág. 139 y 140.

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. En concordancia con lo anterior, es importante señalar que el mismo Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, prevé que a efecto de otorgar certeza jurídica en cuanto a los aprovechamientos que le corresponde a cada inmueble dentro del ámbito de aplicación del mismo, determina cómo deberá conformarse a la zonificación de un inmueble (uso de suelo, niveles o altura, área libre y densidad de vivienda), por zonas o colonias.

5. Por otro lado, cabe señalar, que esta Procuraduría, se encuentra analizando dos solicitudes más de cambio de uso de suelo que versan sobre los inmuebles ubicados en la Calle Pedregal 37 y Pedregal 45, Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, inmuebles que físicamente son colindantes con el inmueble que nos ocupa, tal como se observa en la siguiente imagen:



Al respecto, a efecto de atender la presente solicitud de cambio de uso de suelo, **resulta relevante señalar que las tres solicitudes de cambio de uso de suelo, buscan la modificación tanto de zonificación como de uso de suelo, con características similares, es decir, del nivel 1 (pb), 2 y 3, se destinaría al uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas (todos los niveles con uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, cuentan con cocinas independientes) y los tres niveles restantes destinados a uso de suelo habitacional, que si bien de las referidas solicitudes, no se da cuenta de que se pretenda la fusión de los tres inmuebles, tampoco se considera el impacto que generaría la construcción de hasta 9 establecimientos con giro de restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, en lo particular por el ruido que se generaría por la operación de dichos establecimientos, la población flotante que se integraría a la zona, así como el aforo vehicular en la misma.**

Dicho razonamiento, atiende a los objetivos que busca el mismo Programa Parcial, pues de la revisión a la tabla de usos de suelo del mismo instrumento, se desprende que el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas únicamente se encuentra permitido en la zonificación Habitacional Mixto, misma que prevé la convivencia de vivienda unifamiliar y plurifamiliar con uso

de suelo comercial, pero que solamente con predios que cuenten con frente a corredores urbanos, situación que en el caso particular nos acontece.

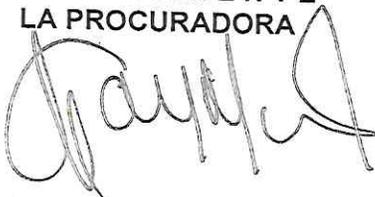
De aprobarse la presente iniciativa de cambio de uso de suelo, se contrapondría con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, en su apartado de Imagen Objetivo ya señalado en párrafos anteriores, pues como se indicó, el objetivo general de dicho Programa Parcial es mejorar las condiciones de vida de los habitantes de la zona, por medio de un desarrollo urbano ordenado, por lo que de otorgarse el cambio solicitado esto no acontecería; ya que los impactos urbanos en la zona se incrementarían de manera significativa en cuanto a movilidad, factibilidad de servicios, generación de residuos sólidos urbanos, etc. y si se incrementara a 3 niveles en los predios colindantes sería punto de partida de nuevas solicitudes que en su conjunto propiciarán cambios en la estructura urbana y la mezcla de uso similares a los de un corredor urbano.

6. Finalmente, si bien el crecimiento económico como lo plantea la iniciativa resulta un tema de suma importancia, ésta debe considerar la dimensión medio ambiental, debiendo tener presente la preservación de los sistemas físicos, biológicos y todos los recursos naturales involucrados, tutelando así derechos inherentes a las personas, referentes al derecho a la ciudad, agua, salud, vida, por mencionar algunos, por lo que es necesario, que la ciudad se desarrolle de manera justa, segura, sana, accesible, asequible, resiliente y sostenible, a fin de promover la prosperidad y calidad de vida para todos.

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.

A T E N T A M E N T E
LA PROCURADORA



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAELJARC/LBE/MCB