



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-089-2023

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/IIIL/CDIU/00343/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada "~~DECRETO POR LA 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 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN **CALLE PASEO DE LAS PALMAS No. 270, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN**, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR VIVIENDA, 3 LOCALES COMERCIALES Y ROOF GARDEN EN USO "HM/17/20/120" (HABITACIONAL MIXTO, 17 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 20% DE ÁREA LIBRE Y 120 VIVIENDAS) EN 7,452.34 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, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Paseo de las Palmas No. 270, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, para que se permita vivienda, 3 locales comerciales y Roof Garden en uso "HM/17/20/120" (Habitacional Mixto, 17 Niveles Máximos de Construcción, 20% de Área Libre y 120 viviendas) en 7,452.34 m2 de Superficie Máxima de Construcción.<sup>1</sup>

2. De los anexos analizados en la presente iniciativa, se desprende el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio No. 59451-151CHIS17**, de fecha **01 de septiembre de 2017**, que refiere que al predio ubicado en **Paseo de las Palmas 270, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Clave Predial 035-073-08-000-2** le corresponde la siguiente zonificación:

(...)

**SEGUNDO.-** En cumplimiento a la Resolución pronunciada el día ocho de junio de dos mil diecisiete en el

<sup>1</sup> "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 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Paseo de las Palmas No. 270, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo". Pág. 7



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-089-2023

*Recurso de Revisión número R.A. 83/2017 por el segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, a través de la cual se revoca la Sentencia dictada en Juicio de Amparo 1278/2016, promovido por CITTARK, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, a través de su apoderado legal Isaac Chayo Amkle y cuyos efectos son que se emita un nuevo Certificado en que no se le aplique el Programa Parcial publicado en el Diario Oficial de la Federación el catorce de septiembre de mil novecientos noventa y dos y su Acuerdo Aclaratorio de fecha veinticinco de abril de mil novecientos noventa y cuatro en consecuencia al no subsistir normas legales que aplicar al predio de interés, (...)*

*(...) se determina que para el predio ubicado en calle Paseo de las Palmas 270, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, se puede llevar a cabo la construcción y aprovechamiento de **COMERCIO, OFICINAS, HOTEL, RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 09 NIVELES (P.B. MÁS 08 NIVELES)**, debiendo dejar un área libre del 20% mínimo de la Superficie del terreno la cual deberá permanecer libre de construcción, asimismo, deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Normas Generales de Ordenación, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos ellos ordenamientos vigentes del Distrito Federal, así como, demás ordenamientos aplicables en la materia.*

*(...)*

Aunado a lo anterior del **Juicio de Amparo 970/2021** anexo a la iniciativa, se desprende lo siguiente:

1. *Por sentencia de veintinueve de enero de dos mil dieciocho la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia de la Ciudad de México declaró la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 59451- 151CHIS17 de uno de septiembre de dos mil diecisiete, en los términos siguientes:*

*"[...]*

*Por lo antes asentado, esta juzgadora estima procedente declarar la nulidad del acto combatido consistente en el **CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO con número de folio 59451-151CHIS17, DE FECHA PRIMERO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE**; con apoyo a las causales previstas por las fracciones II y III del artículo 100 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, así como también procede que con fundamento en el numeral 102 del ordenamiento legal en cita, las enjuiciadas restituyan a la actora en el pleno goce de sus derechos indebidamente afectados, quedando obligadas las autoridades demandadas, a **dejar sin efectos legales dicho Certificado y emitir uno nuevo, debidamente fundado y motivado, en los términos del presente fallo.***

*A fin de que estén en posibilidad de dar cumplimiento al presente fallo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 98, fracción IV, de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, se les concede a las autoridades responsables un término de **QUINCE DÍAS HÁBILES**, que empezará a correr a partir del día siguiente a aquél en que quede firme el presente fallo.*

*[...]"*

De acuerdo a lo citado anteriormente, se da cuenta de que fue declarada la nulidad del **Certificado**



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-089-2023

en la zona donde predomina la terciarización del espacio al plantear 240 viviendas.

Por lo anterior, se cree que Palmas 270 es un proyecto viable para su ubicación debido a las mejoras que proporciona a su entorno inmediato.<sup>2</sup>

Al respecto, es de señalarse que de la revisión de la memoria descriptiva y planos del proyecto pretendido se prevé la construcción de un edificio de usos mixtos de 17 niveles de altura, conformado por Planta Baja, que tendrá el acceso principal, un vestíbulo o lobby; el Nivel 2, tendrá áreas comunes que complementan a la Planta Baja (coworking, cafetería y gimnasio); del Nivel 3 hacia el nivel 17, que son plantas tipos que albergaran 112 viviendas; y Roof Garden (nivel 18 azotea).

El proyecto pretendido prevé la construcción de 112 viviendas las cuales de acuerdo a los planos arquitectónicos y memoria descriptiva anexos a la iniciativa, no se da certeza de sus superficies, y con lo que de acuerdo con la Norma Particular K Calculo de número de viviendas permitidas y la superficie mínima con aplicación de literales del referido Programa Parcial, y de acuerdo con la zonificación aplicable, al inmueble únicamente se le permitiría la construcción de 6 viviendas de mínimo 180 m<sup>2</sup>, tal como se observa en la siguiente tabla:

Instrumento	Zonificación	Niveles	Superficie del predio	Desplante	Área libre	Viviendas	Superficie máxima de construcción
PDDU- Lomas de Chapultepec	HM/3/30/Z (Habitacional Mixto, 3 niveles, 30% mínimo de área libre, literal Z).	3	550 m <sup>2</sup>	385. m <sup>2</sup> (70%)	165 m <sup>2</sup> (30%)	6 (De180 m <sup>2</sup> de superficie)	1155 m <sup>2</sup>
Iniciativa	HM/17/20/120" (Habitacional Mixto, 17 Niveles Máximos de Construcción, 20% de Área Libre y 120 viviendas) en 7,452.34 m <sup>2</sup> de Superficie Máxima de Construcción	17	550 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup> (80%)	110 m <sup>2</sup> (20%)	120 (En memoria descriptiva se da cuenta de 112 viviendas)	7,452.34 m <sup>2</sup>
Análisis PAOT	HM/17/20/120" (Habitacional	17	550 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup> (80%)	110 m <sup>2</sup> (20%)	42 (De180 m <sup>2</sup> de	7,480 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Ibidem, pág. 8.



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-089-2023

	Mixto, 17 Niveles Máximos de Construcción, 20% de Área Libre y 120 viviendas) en 7,452.34 m <sup>2</sup> de Superficie Máxima de Construcción				superficie)	
--	--	--	--	--	-------------	--

De lo anterior, se advierten inconsistencias en cuanto al número de viviendas que se pretenden construir porque se solicita el cambio de zonificación para hasta 120 viviendas cuando de acuerdo con los planos arquitectónicos se describe que la construcción es de 112 viviendas y adicionalmente tomado en cuenta que **no se respeta la superficie mínima de construcción de vivienda**, se vulneraría el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, en lo que se refiere al apartado de **Imagen Objetivo**, ya que del texto de dicho dispositivo legal se prevé que el objetivo general del mismo **es mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área de aplicación del mismo Programa, por medio de un desarrollo, urbano ordenado**, lo cual concatenado con los argumentos vertidos en los párrafo que anteceden, **de otorgarse el cambio solicitado en la iniciativa que se analiza no acontecería**, pues se da un incremento de viviendas que resulta **18 veces de la capacidad de la zona para albergar vivienda, lo cual impactaría la zona en cuanto hace a la factibilidad de servicios hidráulicos, generación de residuos y movilidad.**

Asimismo, del análisis de la Memoria Descriptiva se desprende que el área de cada vivienda (Suites) va de los 37 a 48 m<sup>2</sup>, no obstante, en comparación con el análisis de los Planos proporcionados, el área de las viviendas va de los 49.36 a los 55.95 m<sup>2</sup>; cifras que son discordantes de conformidad con la zonificación aplicable al predio señalada en el PPDU Lomas de Chapultepec, que corresponde a densidad Z: superficie mínima de vivienda de 180.00 m<sup>2</sup>.

5. Por otro lado, de la constancia de alineamiento y/o número oficial 060/2017 de fecha 16 de febrero de 2017, anexa a la iniciativa que se analiza y que fue emitida para el predio que nos ocupa, se desprende que el mismo **se ubica en zona minada**, tal como se observa en la siguiente imagen:



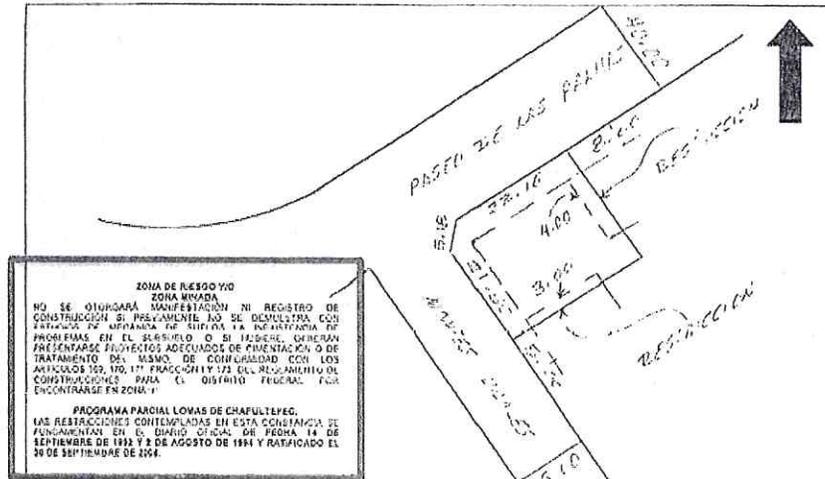
Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-089-2023

CDMX DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO Atención Constancia Folio: 060/2017 Anexo al formato: TMHIDALGO\_ECA\_1

CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL

I. SE EXPIDE CONSTANCIA DEL NUMERO OFICIAL Para el predio ubicado en la calle **PASEO DE LAS PALMAS** colonia **LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION** Delegación **MIGUEL HIDALGO**, cuenta Catastral No. **035 048 08 000 2** Número Oficial Asignado: **270** El número debe colocarse en la parte visible de la entrada del predio y ser claramente legible a una distancia mínima de 20m conforme al artículo 22 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Y alineamiento con las siguientes características: Zona Histórica: **NO** Zona Patrimonial: **NO** Afectación: **NO** Restricciones: **SI**, Al frente: **8.00 metros y 5.00 metros** A los Lados **4.00 metros y 3.00 metros** Al Fondo: **NO**



**ZONA DE RIESGO Y/O ZONA INMADA**  
NO SE OTORGARÁ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NI REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN SI PREVIAMENTE NO SE DEMUESTRA CON EVIDENCIA DE APTITUD PARA SUFRIR LA INFLUENCIA DE FENÓMENOS EN EL SUELO O SI TALESE, QUEDARÁN PRESENTARSE PROYECTOS ADECUADOS DE PUERTACIÓN O DE TRATAMIENTO DEL SUELO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 109, 110, 111 Y 112 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL PARA ENCONTRARSE EN ZONA "I".  
LAS RESTRICCIONES CONTEMPLADAS EN ESTA CONSTANCIA SE FUNDAMENTAN EN EL DECRETO QUE POR FOLIO 14 DE SEPTIEMBRE DE 1932 Y 2 DE AGOSTO DE 1941 Y RATIFICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1944.

Lo anterior es un punto de **alerta**, pues para el caso de que se ejecute el proyecto pretendido, se podrían generar derivado de los trabajos, riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, por lo que es de suma importancia evidenciar esta situación, ya que por sí solo el proyecto de acuerdo con la zonificación que actualmente le aplica es decir tres niveles máximos de altura, **el desarrollo de un elemento constructivo de 17 niveles potencializa los riesgos para los inmuebles colindantes.**

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

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

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

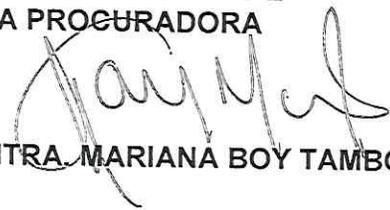


Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.  
PAOT-05-300/100-089-2023

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**

  
MAEL/JARC/LBE/JACD