



Quere

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA
18 MAY 2023
Daniel Aulo
13:00 hrs

Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.
PAOT-05-300/100-057-2023

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/0187/2023, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NÚMERO 677 TOMO 1; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE SIERRA MOJADA N°.333, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.**

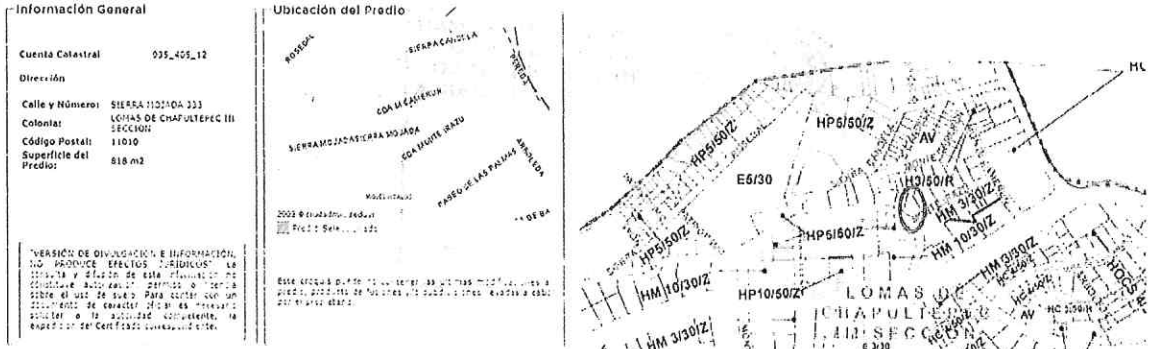
Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como objetivo:

[...] la Modificación al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo", es **aplicar la zonificación HM 5/30/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "Z", lo que resulte de la zonificación)**, para poder construir 5 niveles sobre nivel de banqueteta, para 08 viviendas en cuatro niveles y dos locales comerciales en planta baja, con una superficie máxima de construcción en planta baja de 451.99 m² con los usos señalados como Permitidos en la Tabla de Usos del Suelo para la zonificación HM del PPDU Lomas de Chapultepec, y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueteta de 2,259.95 m² y un nivel bajo de nivel de banqueteta para estacionamiento, con una superficie de construcción de 645.70 m².¹

2. Con el objeto de mostrar la normatividad aplicable al inmueble objeto de la presente iniciativa, se consultó la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec en la Alcaldía Miguel Hidalgo, en los cuales se confirmó que el predio materia del presente estudio cuenta con la zonificación **H3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad restringida una vivienda cada 1,000 m² de terrero)**, como se muestra a continuación:

¹ Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec". Pag. 6.



La zonificación que se pretende en comparación con la que actualmente tiene, se resume de la siguiente manera:

	Zonificación actual	Zonificación propuesta
Niveles permitidos	3	5
Porcentaje mínimo de área libre	50%	30%
Densidad permitida	Restringida	Z
Superficie máxima de construcción	1,177.50 m ²	2,259.95 m ²
Viviendas permitidas	1 cada 1,000 m ² de terrero	16

3.- Como ya se indicó, la iniciativa objeto de estudio pretende modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" (PPDU-LCH), para permitir el Uso de Suelo Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "Z", lo que resulte de la zonificación en el predio en comento, justificando su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) La zonificación H, así como la Densidad de una vivienda por cada 1,000 m² de terreno asignada al predio de referencia y en la zona aledaña al mismo, ha contribuido a que un gran número de inmuebles realicen cambios de uso de casa habitación a "oficinas clandestinas" o permanezcan subutilizados (...)"²

"(...) Con esta propuesta se lograría incrementar el uso de vivienda e incorporar comercios y servicios para la zona habitacional, el suelo actualmente subutilizado se incorporaría a la dinámica económica y de vivienda más adecuada al perfil de nuevas familias para la población de la zona (...)"³

"(...) La Colonia Lomas de Chapultepec, en donde se encuentra el predio, es una de las colonias con menor densidad de vivienda y población, con respecto a la densidad de la Alcaldía Miguel Hidalgo y de la Ciudad de México. (...)"⁴

² Iniciativa ciudadana, pág. 8

³ Iniciativa ciudadana, pág. 9

⁴ Iniciativa ciudadana, pág. 17

*"(...) Es importante mencionar, que a los predios ubicados en Cerrada Monte Irazú entre Sierra Mojada y Monte Camerún, con superficie mayor a 500 m² pueden optar por altura de hasta 5 niveles, siendo que el predio en estudio se ubica precisamente frente a estos predios y que, aun contando con los mismos factores de desarrollo, no cuenta con ese beneficio, en detrimento de su plusvalía y posibilidad de desarrollo, existiendo incongruencia en la normativa del propio Programa Parcial (...)"*⁵

De lo anterior, se desprende que los planteamientos vertidos son contrarios a la Fundamentación y Motivación; Imagen Objetivo; Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", toda vez, que dicho programa establece que abarca una de las zonas residenciales más reconocidas en la Ciudad de México por el alto valor de sus propiedades derivado, entre otras cosas, de una ubicación privilegiada que integra y conecta con importantes zonas comerciales y de servicios, así como por la calidad de sus áreas verdes, diseño urbano y arquitectura presentes en ella, por lo que, debido a estas características, en las últimas décadas ha enfrentado constantes presiones del mercado inmobiliario, por lo que su objetivo es contar con un documento actualizado que contenga una evaluación de la situación presente y un pronóstico tendencial de las condiciones futuras, que permita identificar las principales fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la zona en su conjunto desde una visión de ciudad.⁶

Ahora bien, el argumento planteado de que *la Colonia Lomas de Chapultepec, en donde se encuentra el predio, es una de las colonias con menor densidad de vivienda y población, con respecto a la densidad de la Alcaldía Miguel Hidalgo y de la Ciudad de México, obedece principalmente a la cualidad identitaria de la Colonia que se remonta a sus orígenes, con el desarrollo del fraccionamiento residencial Chapultepec Heights en el año de 1921 y que estuvo dirigido a la población con mayores recursos, basado en el modelo urbano inspirado en la ciudad-jardín y cuyo distintivo radica en que desde el inicio se planteó como una zona privilegiada y de exclusividad inspirada en zonas residenciales como Beverly Hills en California, incorporando avenidas, banquetas y camellones ornamentados de gran amplitud, destacándose, que desde sus orígenes, la colonia no cuenta con una densidad de vivienda y población alta.*

En ese tenor, el argumento de que *con dicha propuesta se lograría incrementar el uso de vivienda e incorporar comercios y servicios para la zona habitacional, el suelo actualmente subutilizado se incorporaría a la dinámica económica y de vivienda más adecuada al perfil de nuevas familias para la población de la zona, resulta contrario a lo indicado por que el PPDU-LCH, pues reconoce como problema esta tendencia de presión inmobiliaria en la zona, por lo que a través de su Imagen-Objetivo, pretende atender mediante estrategias que permitan conectar eficientemente el área del PPDU-LCH hacia dentro y con su entorno inmediato, así como mejorar las condiciones de habitabilidad con particular énfasis en el ordenamiento de usos de suelo, intensidades de construcción y niveles de edificación, mediante instrumentos que permitan el mejoramiento de la infraestructura, la fisonomía urbana y la movilidad que fomenten la recuperación y fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles, lo anterior para mantener esta tipología planteada desde 1921.*

⁵ Iniciativa ciudadana, pág. 23

⁶ 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, págs. 8 y 9.

4.- Respecto al argumento de que la zonificación H, así como la Densidad de una vivienda por cada 1,000 m² de terreno asignada al predio de referencia y en la zona aledaña al mismo, ha contribuido a que un gran número de inmuebles realicen cambios de uso de casa habitación a "oficinas clandestinas" o permanezcan subutilizados, no resulta un argumento suficiente para determinar la pertinencia de la propuesta, ya que dicha situación fue analizada dentro del Diagnóstico y Pronóstico del citado Programa, y atendida dentro de su Imagen Objetivo y Estrategias:

"(...) el área de estudio presenta un decrecimiento en su población (-23.4%) (...) principalmente por tres factores: en primer lugar, los cambios de uso de suelo de Habitacional a Comercio y Oficinas, en particular en la Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, así como el aumento en el costo de adquisición de vivienda (...); en segundo lugar, existe un cambio en las estructuras familiares que generan una baja tasa de natalidad; y finalmente, debido a que el área de estudio no cuenta con servicios como parques locales a nivel colonia, actividades culturales (...)"⁷.

"(...) De continuar con el cambio de uso de suelo Habitacional a Oficinas o Comercio sin un ordenamiento claro y sin considerar las medidas de mitigación que respondan a los impactos urbanos y ambientales a nivel territorial se prevé: un incremento en la población flotante; cambios en las dinámicas sociales y de convivencia; incremento de congestión vial y contaminación atmosférica (...) Asimismo, deberá preverse la necesidad de una oferta diversificada de vivienda, que responda a las distintas estructuras familiares y necesidades particulares por grupos de edad (...)"⁸ ya que "(...) La pérdida de población en la zona demanda de alternativas que permitan el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente sin comprometer la calidad de vida de la población residente (...)"⁹.

De ahí que dentro de los Objetivos en aspectos socioeconómicos y urbanos del PPDU-Lomas de Chapultepec, se encuentre el promover estrategias enfocadas a revertir la tendencia de pérdida de población a partir del ordenamiento de las actividades comerciales y la diversificación de la vivienda, para garantizar opciones atractivas, acompañado de instrumentos que permitan el fortalecimiento del uso habitacional sin incrementar de manera sustantiva la intensidad o el número de niveles¹⁰. A partir de esto, una de las estrategias prioritarias del Programa sea contener y ordenar las zonas de comercio y servicios existentes y en específico reconocer las actividades comerciales y de servicio identificadas en la zona nororiente del área de estudio, que guarda relación con Polanco y Granadas, a través de la regulación del suelo y el ordenamiento territorial¹¹. Así mismo, dentro de las estrategias de uso de suelo se considera mantener los principales parámetros respecto al área libre, restricciones y alturas, con la finalidad de mantener el carácter e identidad que le dio origen.

Lo anterior se materializó, entonces, en la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad "R" una vivienda cada 1,000 m² de terreno), actualmente aplicable al predio, así como en la aplicación de la zonificación HM y de la Norma de Ordenación Particular Zonas Específicas, a que hace referencia la iniciativa que le resulta aplicable a predios ubicados al otro lado de la calle (Paramento Sur de Monte Irazú), que le permite a dichos predios la zonificación HM/5/30/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z: superficie mínima de vivienda de 180 m²).

⁷ PPDU-LCH, pág. 128

⁸ PPDU-LCH, pág. 136

⁹ PPDU-LCH, pág. 137

¹⁰ PPDU-LCH, pág. 139

¹¹ PPDU-LCH, pág. 141

En este sentido, aunque pareciera que el promovente pretende obtener una zonificación acorde a la actualmente permitida en predios cercanos, lo cierto es que la iniciativa pretende obtener una superficie de vivienda menor (140 m²) y prescindir de cumplir con las restricciones tal como se desprende de la redacción del texto normativo propuesto (una lateral y una de fondo), que le da el carácter e identidad de origen a la zona.

Aunado a lo anterior, y como parte de las estrategias de uso de suelo, el PPDU-Lomas de Chapultepec dispone, dentro de los Instrumentos de Ejecución denominados Instrumentos de Fomento, en específico relativo al Cambio de Uso de Suelo que "(...) **En el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, no aplicará el cambio de uso de suelo, (exceptuando en los casos establecidos en el apartado de las Normas de Ordenación Particulares) sino hasta que se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe un nuevo Programa Parcial (...)**".¹²

5.- Por cuanto hace a los impactos generados por la iniciativa para modificación del uso del suelo del predio en comento, si bien dentro de la memoria descriptiva se pretenden desarrollar 8 viviendas, lo cierto es que con la zonificación pretendida se podrían desarrollar 16 viviendas, por lo que con la finalidad de tener una referencia de los impactos que dicha iniciativa generaría, se realizó un análisis comparativo de la propuesta respecto del uso de suelo Habitacional para 1 vivienda (actualmente permitido por la zonificación establecida en el PPDU-LCH) con respecto a la simulación del escenario en que el proyecto fuera para el uso Habitacional Plurifamiliar para 16 viviendas (número de viviendas que podrían desarrollar con la zonificación pretendida) más área comercial, para lo cual se consideró lo siguiente:

- a) De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Sierra Mojada No. 333, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, al predio se le permite la construcción de 1 vivienda¹³.
- b) Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas¹⁴.
- c) Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021)¹⁵ y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022)¹⁶.
- d) **Por lo que para el uso de suelo para vivienda unifamiliar se generarían diariamente 3.64 kg de residuos sólidos y se consumirían 510 litros de agua.**
- e) Para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional plurifamiliar, se permitiría la ejecución de 16 viviendas.

¹² PPDU-LCH, pág. 188

¹³ PPDU-LCH.

¹⁴ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹⁵ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2021.

¹⁶ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.

- f) Haciendo el mismo cálculo para obtener el número habitantes y con ello calcular la generación de residuos sólidos y el consumo de agua, se desprende que para vivienda plurifamiliar (16 viviendas), se generarían diariamente 58.26 kg de residuos sólidos y se consumirían 8,160 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional Unifamiliar	3.4 habitantes	3.64 kg	510 litros
Habitacional Plurifamiliar	54.4 habitantes	58.26 kg	8, 160 litros

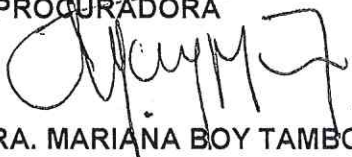
Del análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional Unifamiliar y el Habitacional Plurifamiliar, se advierte una mayor generación de residuos y consumo de agua para este último.

6.- Finalmente, la Iniciativa en comento, no propone medidas de integración de los impactos que generará el proyecto pretendido en el consumo de agua, generación de residuos e impacto en la movilidad por el incremento en el número de cajones de estacionamiento.

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



MAEL/JARCO/BE/TLGC