



COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
18 MAY 2023
Recibió: Daniel A. [Signature]
Hora: 13:00 hrs



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/IIIL/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.
(...)

2. De la información contenida en la iniciativa se desprende del Certificado Único de Zonificación de uso de suelo Folio No. 18572-151ARMA21, que el predio objeto de la presente iniciativa cuenta con la zonificación 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).



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

2021

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 DE OCTUBRE DE 2021		FOLIO N° 18572-151ARMA21	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Código Penal para la Distrito Federal.)			
PASEO DE LAS PALMAS		265	
Calle	N° Of.	Int.	Manzana
LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN		11000	
Colonia	Pobledo	Codigo Postal	
MIGUEL HIDALGO		035-039-03-000-8	
Alcalde		Cuenta Predial	
ZONIFICACIÓN. Certificado que mediante DECRETO que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "LOMAS DE CHAPULTEPEC" vigente, aprobado por el Congreso de la Ciudad de México I Legislatura y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México N° 667 Tomo I el día 06 de septiembre de 2021, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: HM/10/30/Z (Habitacional, Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad "Z" Lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180 m ² , sin contar los indivisos).			
[.....] 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 752.74 m ² Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 1,756.39 m ² [.....]			
[.....] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 17,663.91 m ² , NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 97 (NOVENTA Y SIETE) [.....]			
[.....] APLICA LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 19. Referente a "Estudio de Impacto Urbano." [.....]			
Tabla de Usos del Suelo HM (Habitacional Mixto). HABITACIONAL --Vivienda ⁽¹⁾ ; --COMERCIO --Comestibles; carnicerías, pasterías, embutidos y salchichonería; --Tiendas de abarrotes, misceláneas; --Minisúper y tiendas de conveniencia; --Farmacias, boticas y droguerías, tiendas naturistas, boneterías, mercerías, juguetes, regalos, floristerías, perfumerías, joyería, papelerías y fotocopias; --Librerías y tiendas de artesanías; --Tiendas de ropa, tejes y zapaterías; --Venta de mascotas; --Artículos para mascotas y alimento para animales; --Viverías; --Enseres eléctricos, equipos electrónicos, equipo de cómputo, música y discos, depositos, decoración de interiores; --Línea blanca, muebles de oficina; --Refraccionarias y accesorios con instalación para vehículo, llanteras con instalación a vehículos; --Venta de vehículos; --Mueblerías; --Tiendas de autoservicio, plazas y/o centros comerciales, supermercados ⁽²⁾ ; --Tiendas departamentales ⁽³⁾ ; --Tiendas de autoservicio, plazas y/o centros comerciales, supermercados ⁽²⁾ ; --Tiendas departamentales ⁽³⁾ .			

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) Existe una tendencia ahora en menor proporción que hace dos décadas, al despoblamiento de la Avenida Palmas y de la zona otrora habitacional unifamiliar contigua a ésta, en vista de la proliferación desmedida de usos distintos al habitacional, que encarecen el suelo, y que a la larga terminan por volver inviable el mantenimiento de viviendas unifamiliares, dicha dinámica expulsa la población originalmente residente, pero a la vez atrae otro sector poblacional, el de la población flotante y el de población que busca aspiracionalmente la cercanía de lugares de trabajo en una zona tradicionalmente reconocida por su alto nivel.

Esta dinámica modifica el mercado de vivienda, demandando vivienda en altura plurifamiliar más pequeña para familias de menores integrantes, parejas jóvenes con hasta dos hijos o menos, que busca estatus en conjunto con la proximidad de la zona laboral y/o comercial.

El proyecto de modificación pretendido consolidará en cierto grado esta función que tiene la Av. Paseo de las Palmas, asimismo traerá no solo fuentes de trabajo, sino que población residente a

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 desalojo 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



MTBA. MARIANA BOY TAMBORRELL



Maeluarcabé