



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.

PAOT-05-300/100-090-2023



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 **CCDMX/III/CDIU/0917/2023**, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC" DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN SIERRA MOJADA NO. 327, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

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

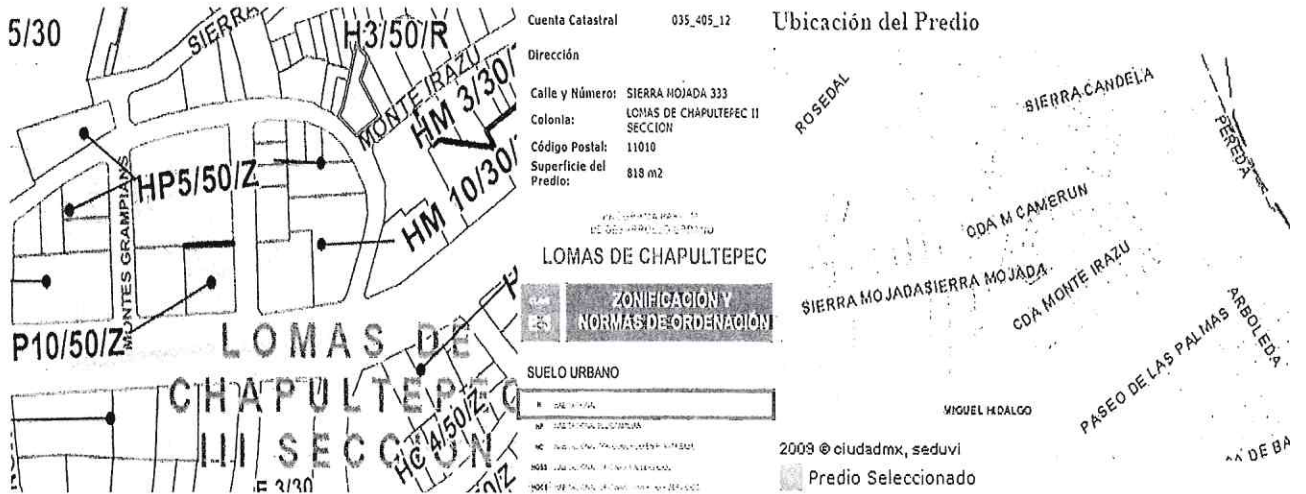
1. La iniciativa tiene como objetivo:

*"(...) promover la modificación del 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 objeto de que el Uso de Suelo actual del predio ubicado en Sierra Mojada No. 327, colonia Lomas de Chapultepec, alcaldía Miguel Hidalgo, **que actualmente es Habitacional 3 Niveles / 55% de Área Libre / R = Una vivienda cada 1,000 m² de terreno**, pase a tener un Uso de Suelo Habitacional Oficinas, Comercio y Servicios 4 Niveles / 30% de Área Libre / Z = Lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial (...)"*

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 en **calle Sierra Mojada número 327, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo Cuenta Catastral 035_405_12, con una superficie total de 818m²**, le es aplicable la zonificación **H3/50/R** Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% de Área Libre, R = Una vivienda cada 1,000 m² de terreno, a saber:



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-090-2023



3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia a partir de diversos argumentos, no obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la Fundamentación y Motivación, Imagen Objetivo, Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del 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, ya que este, establece dentro del apartado I. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, 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.¹
4. Resulta necesario señalar que el PPDU-LCH busca conservar 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 amplitud², por lo que siguiendo con esa línea muy marcada desde sus orígenes, la colonia no cuenta con una densidad de vivienda y población alta.

¹ 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.

² *Ibidem*, pág. 30.



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-090-2023

Dicho lo anterior, el argumento "(...) Debido a la nueva dinámica urbana de la capital, la cual tiene implicaciones directas en la Colonia Lomas de Chapultepec, generando así una nueva configuración socio territorial, que, al deber estar en paridad con las necesidades socioeconómicas actuales de aprovechar el suelo urbano y desarrollar ahí, actividades con usos distintos a los previstos por los instrumentos normativos rectores del desarrollo urbano, es necesaria la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente (...) "³, resulta contrario a lo indicado por el PPDU Lomas de Chapultepec, pues reconoce como problema esta tendencia de presión inmobiliaria en la zona, es por ello 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 niveles⁴, lo anterior para mantener esta tipología planteada desde 1921.

5. Ahora bien, respecto al argumento "(...) La Colonia Lomas de Chapultepec, donde se encuentra ubicado el predio de interés, actualmente funge como una de las zonas mejor posicionadas para el desarrollo de proyectos mixtos, principalmente los enfocados en oficinas, generando así las condiciones necesarias para continuar con la atracción de esta y otras diversas actividades similares (...) pero limita el uso de oficinas en el predio de interés, aun cuando en el contexto inmediato de Sierra Mojada 327 existe el Uso de Suelo Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios (HOCS), pudiendo desarrollarse en esos predios, edificios de oficinas de 10 niveles o más, generando así no sólo un impacto urbano considerable, sino que también, condiciones desiguales de competencia entre las personas interesadas en invertir en algún proyecto urbano-arquitectónico dentro de Lomas de Chapultepec (...) "⁵, no resulta un argumento suficiente para determinar la pertinencia de su propuesta, ya que dicha situación fue analizada dentro del Diagnóstico y Pronóstico del vigente PPDU-Lomas de Chapultepec 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

³ *Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, respecto del inmueble ubicado en Sierra Mojada No. 327, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México." pág. 11.*

⁴ *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, pág. 142.*

⁵ *Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, respecto del inmueble ubicado en Sierra Mojada No. 327, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.", págs. 8 y 9.*



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-090-2023

que el área de estudio no cuenta con servicios como parques locales a nivel colonia, actividades culturales (...).⁶

"(...) 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 (...)"⁷ 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 (...)."⁸

Por consiguiente, dentro de los Objetivos en aspectos socioeconómicos y urbanos del PPDU-Lomas de Chapultepec se encuentra 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 niveles. Por lo que 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 territorial, además de mantener los principales parámetros respecto al área libre, restricciones y alturas, con la finalidad de mantener el carácter e identidad que le dio origen.

6. Por otra parte, es necesario señalar que existen inconsistencias respecto a las características del proyecto pretendido, ya que, por un lado, la justificación y motivación de la iniciativa se centra en el desarrollo de un proyecto de oficinas en 3 niveles, haciendo uso del inmueble preexistente, y por el otro pretende obtener una zonificación de 4 niveles, con una disminución del área libre (de 50% a 30%) y el incremento de la densidad (número de viviendas) de R (restringida: una vivienda cada 1000 m² de terreno) a Z (lo que resulte de la zonificación, respetando la superficie mínima de vivienda de 180 m²); sin que medie una justificación del incremento en el número de niveles de 3 a 4, la necesidad de la disminución del área libre y mucho menos el incrementar el número de viviendas, considerando que se manifestó que el proyecto es para el uso de oficinas.
7. Finalmente, la iniciativa 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, ya que no contempla destinar número de cajones de estacionamiento y se desconoce si los estacionamientos aludidos en la iniciativa (pertenecientes a terceras personas) serán suficientes para cubrir la demanda requerida. Aunado a ello, cierto es que el crecimiento económico resulta

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, pág. 128.

⁷ *Ibidem*, pág. 136.

⁸ *Ibidem*, pág. 137.



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.

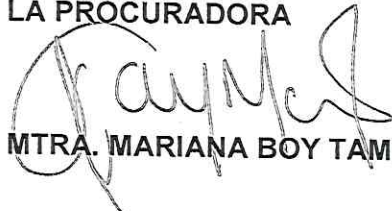
PAOT-05-300/100-090-2023

un tema de suma importancia, no obstante, una propuesta para el cambio de usos de suelo, debe considerar otros elementos, tales como la dimensión humana de la economía y la dimensión medio ambiental, debiendo tener presente un objetivo ecológico que considere la preservación de los sistemas físicos y biológicos y todos los recursos naturales involucrados, tutelando así derechos inherentes a las personas, como lo son el derecho a la ciudad, al agua, a la salud, a la vida, entre otros, por lo que es necesario, que las 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, lo cual no se constata en los argumentos vertidos en la iniciativa.

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/JARC/LBE/MCB