

Ciudad de México a 11 de diciembre de 2024

Acuse

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO  
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
PRESENTE

Me refiero al oficio CCDMX/IIIIL/CDEIU/60/2024, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 677, TOMO I; RESPECTO A LOS PREDIOS UBICADOS EN CALLE MONTE ATHOS NOS. 350 Y 360 Y MONTE LÍBANO NO. 225, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC VI SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PARA ESTABLECER LA ZONIFICACIÓN HM 5/03 Y PERMITIR EL USO DE OFICINAS, TIENDA DE AUTOSERVICIO Y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, CON UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE USO DEL SUELO PERMITIDO DE 9,510.38 m<sup>2</sup>, 89.46 m<sup>2</sup> DE AREA LIBRE, SIN RESTRICCIONES.

1

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

1. La iniciativa tiene como objeto:

*"(...) El objetivo del Decreto que se pretende con esta iniciativa Ciudadana, es el de modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec vigente, publicado en la Gaceta Oficial Ciudad de México No. 677, TOMO I, el día 6 de septiembre del 2021, Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación, en su parte conducente a los 3 predios colindante ubicados en calle de Monte Athos Nos. 350, 360 y Monte Libano No. 225, Colonia Lomas de Chapultepec VI Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de esta Ciudad de México, cuya zonificación actual es HC/3/50/R, (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y Densidad "R" 1 vivienda por cada 1,000 m<sup>2</sup> de terreno)*

...

Medellín 202, Piso 3, Roma Norte  
Cauhtémoc, 06700, Ciudad de México  
Tel. 55 5265 0780 ext 15000

	<b>COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA</b>	
	12 DIC 2024	
Recibó:	[Signature]	
Hora:	14:15	



1



*Aprobar la modificación del uso de suelo del predio que nos ocupa, otorgándole la zonificación Habitacional Mixto en 5 niveles y 3% de área libre HM 5/03 para tener el uso de Tienda de Autoservicio, restaurante con venta de bebidas alcohólicas y Oficinas existentes, (...)"<sup>1</sup> Sic*

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG-CDMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" (PPDU-LCH) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, se constató que los predios objeto de análisis se identifican con las Cuentas Catastrales 035\_124\_11 (Montes Athos 350), 035\_124\_10 (Montes Athos 360) y 035\_124\_04 (Monte Líbano 225), con una superficie cada uno de 522 m<sup>2</sup>, 1148 m<sup>2</sup> y 1296 m<sup>2</sup> respectivamente; asimismo, es aplicable a los tres predios la zonificación HC/3/50/R (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% de área libre y Densidad "R" 1 vivienda por cada 1,000 m<sup>2</sup> de terreno) y son sujetos a la norma particular denominada "Fusión de dos o más predios", la cual determina que para que dos o más predios se fusionen, estarán condicionados a mantener la zonificación para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la zonificación respectiva del Programa Parcial.

**Información General**

Cuenta Catastral: 035\_124\_11  
 Dirección:  
 Calle y Número: MONTE ATHOS 350  
 Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC VI SECCION  
 Código Postal: 11000  
 Superficie del Predio: 522 m<sup>2</sup>

**Ubicación del Predio**



"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

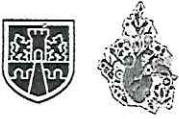
Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

**Zonificación**

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	3	~#~	50	180	R (Una vivienda cada 1,000 m <sup>2</sup> de terreno)	783	1

<sup>1</sup> Iniciativa ciudadana, págs. 7-8





**Información General**

Cuenta Catastral: 035\_124\_10  
Dirección:  
Calle y Número: MONTE ATHOS 360  
Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC VI SECCION  
Código Postal: 11000  
Superficie del Predio: 1148 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

**Ubicación del Predio**



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

**Zonificación**

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	3	-	50	180	R(Una vivienda cada 1,000 m2 de terreno)	1722	1

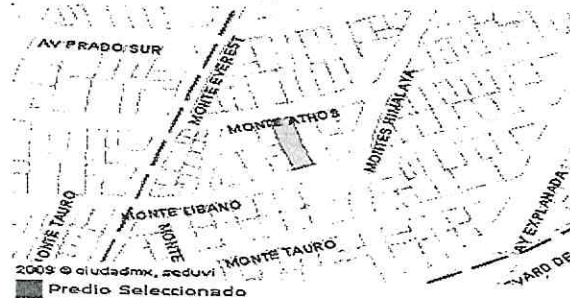
3

**Información General**

Cuenta Catastral: 035\_124\_04  
Dirección:  
Calle y Número: MONTE LIBANO 225  
Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC VI SECCION  
Código Postal: 11000  
Superficie del Predio: 1296 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

**Ubicación del Predio**



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

**Zonificación**

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	3	-	50	180	R(Una vivienda cada 1,000 m2 de terreno)	1945	1



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

*“(...) se ha podido determinar que los predios en cuestión, cuyas actividades se desarrollan desde hace más de 30 años, no fueron tomadas en cuenta con la aprobación de la zonificación en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec vigente y mucho menos para el caso de mejoramiento y ampliación de la situación actual, no obstante que se encuentra inmersos en una zona que cuenta con las condiciones urbanas y de infraestructura suficientes (...)”<sup>2</sup>*

*“(...) Dicho proyecto complementará y es compatible con los servicios que se identificaron en la zona de estudio, como son las facilidades de movilidad, mayor oferta comercial a nivel barrial, servicios de infraestructura completos y estructura vial (...)”<sup>3</sup>*

*“(...) en la colonia se ubican 3 Mercados, 2 de ellos pertenecen a la red de Mercados Públicos de la CDMX; “Prado Norte” y “Monte Athos”, este segundo se encuentra ubicado frente al predio motivo de esta Iniciativa, y el Mercado “Casa y Jardín” ubicado a unos 450 metros del predio de estudio y que opera con establecimientos múltiples dedicados a la comercialización de productos para el hogar y la jardinería (...) la ampliación de la Tienda de autoservicio que se plantea como una necesidad al aumento de población residente detectada, atenderá a este perfil económico de población (...) el Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, será un servicio enfocado a la población residente de la zona y trabajadora de los corporativos vecinos (...)”<sup>4</sup>*

*“(...) La zona de estudio donde se localizan los predios motivo de esta iniciativa, presenta áreas de oportunidad en términos de movilidad uso del espacio público (...) sobre todo porque la infraestructura actual privilegia el uso del automóvil particular (...) es recomendable implementar estrategias que integren diferentes modos de transporte aprovechando, mejorando y formalizando las condiciones en la infraestructura peatonal, al mismo tiempo de promover actividades que propicien la vida pública a principalmente a nivel de banqueta (...)”<sup>5</sup>*

*“(...) no impacta de manera negativa al entorno, ya que no genera emisiones sonoras ni vibraciones que afecten a su entorno inmediato, adaptándose de manera positiva al contexto*

<sup>2</sup> Iniciativa Ciudadana, pág. 5

<sup>3</sup> Iniciativa ciudadana, págs. 14

<sup>4</sup> Iniciativa ciudadana, pág. 34

<sup>5</sup> Iniciativa ciudadana, págs. 42





*habitacional, en cuanto a la generación de residuos, se mantendrán los sistemas actuales que garantizan el manejo adecuado, apegado a las normas ambientales (...).<sup>6</sup>*

Ahora bien, antes de entrar al estudio de la Iniciativa Ciudadana que se atiende, es importante señalar que la misma pretende el cambio de la **zonificación actualmente vigente** establecida por el PDU-LCH para los tres predios (Monte Athos 350 y 360 y Monte Líbano 225, todos de la Colonia Lomas de Chapultepec VI Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo), de **HC/3/50/R** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> de terreno), para obtener la zonificación **HM/5/03** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máxima, 03% de área libre), donde se permita el uso de suelo para oficinas, tienda de autoservicio y restaurante con venta de bebidas alcohólicas en 9,510.38 m<sup>2</sup> y 89.46 m<sup>2</sup> de área libre sin restricciones.

En este sentido, la justificación referida en la Iniciativa 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” (PDU-LCH), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de septiembre de 2021, por los siguientes razonamientos:

En primer término, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” (PDU-LCH), establece dentro del apartado I. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, que dicho Programa 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.<sup>7</sup>

Por lo anterior, dicho PDU-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

<sup>6</sup> Iniciativa ciudadana, pág. 52

<sup>7</sup> Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” (PDU-LCH), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de septiembre de 2021, págs. 8 y 9





ornamentados de gran amplitud<sup>8</sup>, por lo que siguiendo con esa línea muy marcada desde sus orígenes, la colonia no cuenta con una densidad de vivienda y población alta.

Es por ello que, el argumento consistente en que “(...) *se ha podido determinar que los predios en cuestión, cuyas actividades se desarrollan desde hace más de 30 años, no fueron tomadas en cuenta con la aprobación de la zonificación en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec vigente y mucho menos para el caso de mejoramiento y ampliación de la situación actual, no obstante que se encuentra inmersos en una zona que cuenta con las condiciones urbanas y de infraestructura suficientes (...)*”, resulta impreciso y contrario a lo indicado por el PPDU-LCH, pues si bien los usos de suelo de tienda de autoservicio y oficinas que se ejercen no se encuentran actualmente permitidos en el PPDU-LCH en la zonificación aplicable HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), así como tampoco el uso pretendido de restaurante con venta de bebidas alcohólicas que no es preexistente, ello no quiere decir que el Programa no haya reconocido la vocación de la zona de influencia en que se ubican los predios objeto de análisis, como se verá más adelante, sino que pretende contener y atender la problemática de la presión inmobiliaria en la zona que comprendería no solo el cambio de uso de suelo sino la ampliación de los mismos.

En ese sentido, es relevante destacar que el apartado de Imagen-Objetivo del PPDU-LCH, se establecen estrategias en las que se busca conectar eficientemente el área de afluencia del PPDU-LCH dentro y fuera de 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<sup>9</sup>, lo anterior para mantener esta tipología planteada desde 1921.

Ahora bien, respecto al argumento de que “(...) *Dicho proyecto complementará y es compatible con los servicios que se identificaron en la zona de estudio, como son las facilidades de movilidad, mayor oferta comercial a nivel barrial, servicios de infraestructura completos y estructura vial (...)*”, no resulta un argumento suficiente para determinar la pertinencia de su propuesta, ya que dicha situación fue analizada dentro del Diagnóstico y Pronóstico del Suelo 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,*

<sup>8</sup> PPDU-LCH, pág. 30

<sup>9</sup> PPDU-LCH, pág. 142





debido a que el área de estudio no cuenta con servicios como parques locales a nivel colonia, actividades culturales (...)"<sup>10</sup>

"(...) 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 (...)"<sup>11</sup> 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 (...)".<sup>12</sup> (Lo resaltado es propio)

De ahí que dentro de los Objetivos en aspectos socioeconómicos y urbanos del PPDU-LCH, 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 niveles<sup>13</sup>.

7

Es por ello que unas 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<sup>14</sup>. 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.

4. Ahora bien, respecto de las características de la modificación pretendida en la iniciativa, es importante señalar que existe discrepancia respecto a la superficie referida en la propuesta de texto normativo de modificación (9,510.38 m<sup>2</sup>)<sup>15</sup> y la asentada en la tabla de superficie del anteproyecto propuesto en la misma iniciativa (7,476.68 m<sup>2</sup>)<sup>16</sup>, siendo mayor la primera en cuyo caso hace suponer que habrá una mayor superficie a utilizar para cualquiera de los usos permitidos en la zonificación HM y que no fueron referidos; aunado a que

<sup>10</sup> PPDU-LCH, pág. 128

<sup>11</sup> PPDU-LCH, pág. 136

<sup>12</sup> PPDU-LCH, pág. 137

<sup>13</sup> PPDU-LCH, pág. 139

<sup>14</sup> PPDU-LCH, pág. 141

<sup>15</sup> Iniciativa Ciudadana, págs. 74 y 78

<sup>16</sup> Ídem, pág. 78





con la propuesta de zonificación HM/5/03 podría obtener una superficie aprovechable de 14,403.14 m<sup>2</sup>, lo cual equivale a casi 5,000 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de aprovechamiento referida en la iniciativa.

Aunado a lo anterior, con la iniciativa se busca incrementar 2 niveles de altura y eliminar las restricciones de construcción establecidas en el PPDU-LCH, vinculadas a la imagen urbana que pretende conservar el citado Programa; así como reducir sustancialmente el área libre: de un 50% a un 3% de la superficie del predio. Es decir, el promovente no solo pretende realizar el uso de suelo que se ejerce de tienda de auto servicio y oficinas que a decir del mismo no le fue reconocido por el PDDU-LCH, sino que pretende obtener un beneficio superior al máximo permitido por el mismo programa, ya que ninguna zonificación permite, incluyendo la pretendida HM (Habitacional Mixto) tener menos del 30% de área libre.

Ahora bien, es importante mencionar que al pretender reducir las áreas libres en nuevas construcciones como ocurre en la presente propuesta, se elimina suelo permeable, siendo que algunas de las funciones del área libre dentro de una edificación son permitir la iluminación y ventilación natural.

Estas áreas también son utilizadas para la captación de agua pluvial y en algunos casos cuentan con cubierta vegetal, esto último ayuda a reducir los fenómenos que se producen en zonas urbanas denominados islas de calor, que derivan de la **acumulación de estructuras, como edificios, aceras o asfaltos, que absorben más calor y lo liberan lentamente**. Por lo que para atenuar estos fenómenos es necesario que las nuevas construcciones respeten los porcentajes de área libre establecidos por los Programas de Desarrollo Urbano Delegacionales y/o Parciales, preferentemente que sean permeables y que cuenten con cubierta vegetal.

Además, cabe mencionar que el comportamiento climático de una edificación no solo depende de su diseño, sino que también está influenciado por su ubicación: la existencia de accidentes naturales como montes, ríos, pantanos, vegetación, o artificiales como edificios próximos, etc., lo que crea un microclima que afecta al viento, la humedad y la radiación solar que recibe, lo que genera la necesidad de utilizar medios mecánicos para reducir o mitigar estos efectos, por lo tanto, para diseñar una edificación, debe tenerse en cuenta aprovechar los recursos disponibles, con el menor impacto ambiental y con el objetivo de obtener el menor consumo energético posible lo que puede conseguirse entre otros, con las áreas libres, cuya función es la de otorgar a los ambientes circundantes iluminación y ventilación, **aprovechando los recursos disponibles** (sol, vegetación, lluvia, vientos). Todo ello, para disminuir el impacto medioambiental, e intentando reducir el consumo de energía. Por lo anterior, al reducir las áreas libres se genera un mayor impacto en el consumo energético al necesitar de medios mecánicos y por lo tanto se considera que las nuevas construcciones deben respetar el área libre establecida por los Programas Delegacionales y Parciales aplicables.

5. Por otra parte, se debe tener en cuenta el impacto que se genera con los usos de suelo permitidos para cada zonificación, entendiendo primeramente la zonificación actualmente permitida HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), como aquella que permite los usos de vivienda y comercio en la planta baja (usos de suelo de bajo impacto [relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o





prestación de servicios que no son de impacto vecinal o zonal<sup>17</sup> como lo son los restaurantes con venta de bebidas alcohólicas], mientras que la zonificación HM (Habitacional Mixta), la podemos entender como aquella que permite la mezcla de usos como vivienda unifamiliar y plurifamiliar, con comercio, oficinas, servicios y en los predios con frente a corredores urbanos que actualmente cuentan con una diversificación de usos [se permiten usos de suelo de impacto vecinal y/o zonal, ya que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad<sup>18</sup>]. También prevé que en las proporciones de los usos habitacional y mixto, el uso habitacional representa, al menos, un 60% del total de la intensidad de construcción edificada independientemente del aprovechamiento total de la intensidad de construcción.

Lo anterior resulta relevante ya que si bien la propia Iniciativa reconoce que el tipo de comercio que se localiza en la zona de influencia es de bajo impacto, lo cual pudo corroborar personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Entidad en el recorrido realizado en la zona, y que es acorde a la zonificación asignada HC, la misma iniciativa considera que los usos pretendidos, considerados de impacto vecinal como el uso de suelo de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, son compatibles con los usos de bajo impacto, lo anterior bajo el argumento de que "(...) *en la colonia se ubican 3 Mercados, 2 de ellos pertenecen a la red de Mercados Públicos de la CDMX; "Prado Norte" y "Monte Athos", este segundo se encuentra ubicado frente al predio motivo de esta Iniciativa, y el Mercado "Casa y Jardín" ubicado a unos 450 metros del predio de estudio y que opera con establecimientos múltiples dedicados a la comercialización de productos para el hogar y la jardinería (...) la ampliación de la Tienda de autoservicio que se plantea como una necesidad al aumento de población residente detectada, atenderá a este perfil económico de población (...) el Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, será un servicio enfocado a la población residente de la zona y trabajadora de los corporativos vecinos (...)*".

9

En este sentido es importante señalar que la iniciativa plantea el desarrollo de un proyecto de tienda de autoservicio, oficinas y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, pero solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con Comercio en Planta Baja a Habitacional Mixto, por lo que esto genera incertidumbre respecto a los demás usos de impacto vecinal y zonal que se podrían ejercer en el inmueble, los cuales impactarían negativamente en la zona que, como se analizó en párrafos precedentes, conforme al PPDU-LCH se vislumbra como una colonia predominantemente habitacional, sin que en la iniciativa se plantee cómo se pretende insertar un proyecto con características de usos mixtos para evitar afectaciones a las viviendas colindantes y al entorno urbano, por lo que resulta insuficiente y ambigua.

Además, para el PPDU-LCH los usos pretendidos guardan características que provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad; por lo cual sólo se permiten en ciertas zonas que

<sup>17</sup> Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México  
<sup>18</sup> *Ibidem*





cuentan con características específicas, tal y como lo establece el PPDU-LCH dentro de las Estrategias de Uso del Suelo, en las que se dispone lo siguiente:

*“(...) La estrategia de usos del suelo contempla tanto el ordenamiento de los usos existentes al momento de la publicación de este PPDU, como la protección de las zonas con usos predominantemente habitacionales y Áreas de Valor Ambiental. Los usos del suelo en este sentido se definen a partir de vocación, cercanía con corredores urbanos, conexión con transporte público y suficiencia en el servicio de agua, luz y drenaje. En términos de área libre, se mantendrán los principales parámetros originales del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec en lo que respecta a área libre, restricciones frontales y laterales, así como alturas. Esto con el fin de mantener el carácter e identidad que le dio origen. Las características específicas en materia de uso del suelo se pueden consultar con mayor detalle en el apartado de Ordenamiento Territorial. (...)”<sup>19</sup>*

Ahora bien, respecto a los impactos que generarán los usos de suelo pretendidos, del análisis realizado a la Iniciativa se tiene que aún y cuando los usos de tienda de autoservicio y oficinas se encuentran actualmente ejerciéndose, **el incremento en la superficie de uso incrementaría el número de usuarios, principalmente población flotante, que acrecentaría la demanda de servicios y el impacto vial**, adicional a que el uso pretendido de restaurante con venta de bebidas alcohólicas es uno de los principales generadores de emisiones sonoras. Esto adicional a los usos que se ejercerían en los locales comerciales que se pretenden instalar, con este u otros usos de igual o mayor impacto, por lo que resulta insuficiente el argumento de que *“(...) no impacta de manera negativa al entorno, ya que no genera emisiones sonoras ni vibraciones que afecten a su entorno inmediato, adaptándose de manera positiva al contexto habitacional, en cuanto a la generación de residuos, se mantendrán los sistemas actuales que garantizan el manejo adecuado, apegado a las normas ambientales (...)”*.

Aunado a todo lo anterior, aún y cuando la iniciativa hace referencia a estudios en materia de vialidad y factibilidad de servicios que podrían atender diversas problemáticas de la zona, 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, lo anterior atendiendo el argumento de que *“(...) La zona de estudio donde se localizan los predios motivo de esta iniciativa, presenta áreas de oportunidad en términos de movilidad uso del espacio público (...) sobre todo porque la infraestructura actual privilegia el uso del automóvil particular (...) es recomendable implementar estrategias que integren diferentes modos de transporte aprovechando, mejorando y formalizando las condiciones en la infraestructura peatonal, al mismo tiempo de promover actividades que propicien la vida pública a principalmente a nivel de banqueta (...)”*, es decir, reconoce el problema que enfrenta en general la Colonia Lomas de Chapultepec, el cual puede ser confirmado con lo

<sup>19</sup> PPDU-LCH, pág. 142





**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD  
DE MÉXICO**  
OFICINA DEL PROCURADOR

**PAOT-05-300/100-176-2024**

señalado en el PPDU-LCH, ya que éste señala que las vialidades que dan acceso al área del PPDU Lomas de Chapultepec son escasas e insuficientes, además de que la ubicación de destinos en nodos conflictivos incrementa el tráfico.<sup>20</sup>

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, con fundamento en el Acuerdo número 2024-O.88.-09 de fecha 27 de septiembre de 2024, emitido en la Octogésima Octava Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 9 párrafo tercero, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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 se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

11

ATENTAMENTE

LIC. MARCO ANTONIO ESQUIVEL LÓPEZ  
EL PROCURADOR INTERINO

JARC/DFOL/ACB

<sup>20</sup> PPDU-LCH, pág. 60

