



Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2023.
PAOT-05-300/100-147-2023

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMAN
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/IIIL/CDIU/0677/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC**, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en la **CALLE MONTES URALES NÚMERO 785, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000 DE ESTA 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 objeto:

(...) capitalizar el potencial que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, asigna al predio Montes Urales N° 785, colonia Lomas de Chapultepec Alcaldía Miguel Hidalgo, propiedad de mi representada, para la construcción del Edificio de Oficinas en 8 (ocho) niveles de altura denominado MONTES URALES 785 con las características de superficie de desplante y del área libre, así como número de niveles en sótano para estacionamiento (...)

(...) capitalizar el potencial que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec asigna al predio, el proyecto MONTES URALES 785, por la ubicación dentro de la colonia y ésta a su vez dentro del contexto de la alcaldía, aplicarle todas las restricciones de dicho Programa Parcial, se requiere que se modifiquen sin alterar la zonificación que le asigna ni las normas de ordenación particulares aplicables en materia de vialidad y zonas específicas que le señala al predio de MONTES URALES, por las se podrían construir hasta ocho niveles de altura con el 30% como área libre y una restricción al frente de 6.00 metros.(...)

(...) MODIFICACIÓN PARTICULAR únicamente respecto a eliminar las restricciones en las 2 colindancias laterales con objeto de llevar a cabo la construcción de un Edificio de Oficinas y Servicios Complementarios en 8 (ocho) niveles de altura sobre el nivel medio de banquetta, (...)

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al plano de divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, se obtuvo que al predios de referencia le corresponde lo siguiente:



Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2023.
PAOT-05-300/100-147-2023

Cuenta Catastral: 035_105_13

Dirección:

Calle y Número: MONTES URALES 785

Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC IV

SECCIÓN

Código Postal: 51000

Superficie del Predio: 479 m²

Cuenta Catastral: 035_105_12

Dirección:

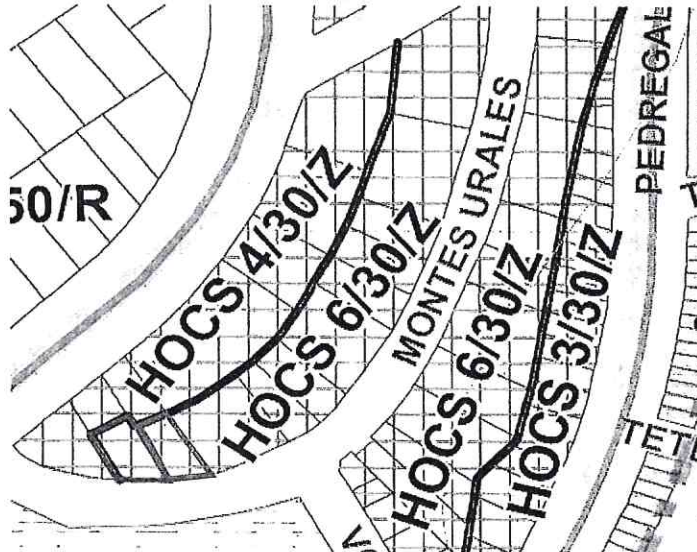
Calle y Número: MONTES URALES 775

Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC IV

SECCIÓN

Código Postal: 51000

Superficie del Predio: 444 m²



Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre:	M2 mín. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios / Var. Uso de Uso	6	7.5	30	180	Z (Lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180 m ² , sin contar indiviso)	2016	11

SUELO URBANO

- H HABITACIONAL
- HP HABITACIONAL PLURIFAMILIAR
- HC HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
- HOCS HABITACIONAL, OFICINAS SIN SERVICIOS
- HOCS HABITACIONAL, OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS
- HM HABITACIONAL MIXTO
- E EQUIPAMIENTO

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" al inmueble que nos ocupa le corresponde la zonificación HOCS/6/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 6 niveles máximos de altura, 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 m², sin contar indiviso) y considerando la superficie total del predio de 903.00 m², superficie máxima de construcción de 3,792.60 m², 6 niveles máximos de altura, 270.90 m² de superficie de área libre (30%), 632.10 m² de superficie de desplante (70%).

Sin embargo, de los anexos de la iniciativa que se analiza, se da cuenta que el predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo, en el cual se formaliza la fusión de los predios marcados con número 775 y 785 de la Calle de Montes Urales, con superficies de 428.00 m² y 475.00 m² respectivamente; esto de conformidad con la Norma de Ordenación Particular A. Fusión de dos o más predios; en la que se establece que la altura máxima es en función a la





Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2023.
PAOT-05-300/100-147-2023

superficie del predio, la superficie resultante de la fusión determinará la altura permitida, sin que esto se considere una modificación al uso de suelo original.

Adicionalmente el predio resultante de la fusión es sujeto de aplicación de la **Norma de Ordenación Particular Zonas Específicas del referido Programa Parcial**, la cual establece que: "(...) se presenta la posibilidad de optar por un incremento de niveles (...) con base en la siguiente tabla."

Tabla 74. Vialidades y Zonas de Aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Zonas Específicas

Zona de aplicación	Niveles Permitidos	Niveles máximos permitidos en predios mayores a 500 m ² de superficie
...		
Montes Urales (Paramento Poniente) Tramo: De calle Volcán hasta el predio de la calle Montes Urales No. 785 <i>Se incluyen los predios ubicados en: calle Volcán Núms. 203 y 215.</i>	6	8

Derivado de lo anterior, al contar el predio que nos ocupa con superficie total de 903.00 m², y al encontrarse en el paramento poniente de la calle Montes Urales 785, es susceptible de aplicación de la norma particular antes referida, es decir se permitiría el incremento de dos niveles a los establecidos por la zonificación primaria.

Aunado a lo anterior, toda vez que el predio objeto de la Iniciativa cuenta con una zonificación Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, la **Norma de Ordenación Particular I. Restricciones en predios**, en la cual se anexa la siguiente tabla, en la que señala que: "(...) Todos los predios deberán observar las siguientes restricciones (...)"

Tabla 72. Restricciones Frontales, Laterales y de Fondo

Ámbito de aplicación	Restricción frontal	Restricción en sus colindancias laterales hasta dos tercios del fondo	Restricción de fondo
...			
Aplica en todos los predios con zonificación diferente al Habitacional	6.00 m	3.00 m	15% de la altura total permitida

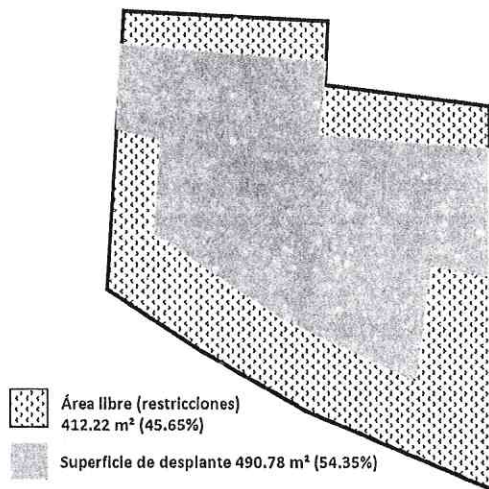
Nota: Cuando un predio presente más de un ámbito de aplicación, siempre prevalecerá la mayor restricción.

- Se hace necesario realizar una comparativa entre la zonificación aplicable y el proyecto propuesto respecto de la superficie de desplante; el cual se traduce en que respetando las literales del área libre, al predio le corresponden 412.22 m² que representan el **45.65%** de la superficie total y al área de desplante el **54.35%**, lo que impacta de forma negativa al potencial constructivo de desarrollo del proyecto al tener **15.53% más de área libre conforme a lo que establece el Programa Parcial de referencia que es del 30%**; es decir, que de los 5,056.80 m² de la superficie de construcción que

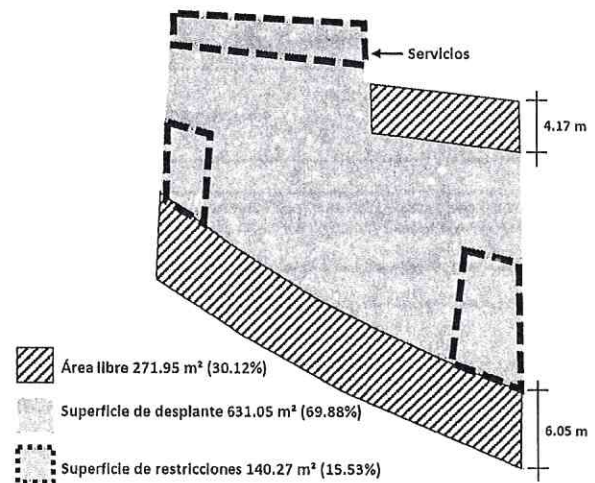
Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2023.
PAOT-05-300/100-147-2023

contempla el proyecto, se disminuirían 1,131.56 m², quedando un total de superficie máxima de construcción de 3,926.24 m². Cabe señalar que la propuesta contempla eliminar una de las restricciones de fondo (86.66 m²), la cual será destinada únicamente al área de servicios del proyecto (escaleras, montacargas, elevadores, sanitarios, bodegas y cuarto de máquinas).

Ver imágenes siguientes:



Zonificación aplicable PDU-LC-MH



Proyecto propuesto

De lo anterior, se da cuenta que sustancialmente la propuesta de modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", consiste en eliminar las restricciones en 2 colindancias y una de fondo, con objeto de llevar a cabo la construcción de un Edificio de Oficinas y Servicios Complementarios en 8 (ocho) niveles de altura sobre el nivel medio de banquetta, sin variar el uso de suelo ni los niveles permitidos, conservando únicamente las restricciones del frente y una del fondo, con 212.52 m² y 58.80 m² respectivamente, para ajustarse al 30 % de área libre que le establece la zonificación aplicable, con un total de 271.95 m².

Es importante precisar que no se identifican impactos urbanos negativos por la aprobación de la propuesta, tomando en consideración que el uso de suelo no cambiaría por lo que no se generan cargas adicionales de demanda de servicios de infraestructura en la zona, ya que se alinea la imagen objetivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec".

En conclusión, del análisis de la propuesta de modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo particularmente por lo que respecta al inmueble ubicado en Montes Urales número 785, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, se da cuenta que la misma no impactaría en el suministro de servicios hidráulicos de la zona, ni la producción de residuos sólidos, en razón de que



PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2023.
PAOT-05-300/100-147-2023

únicamente se contempla la eliminación de restricciones laterales y de fondo, para ajustarse al 30% de área libre que le establece el Programa Parcial vigente, sin cambiar el uso de suelo que actualmente aplica al mismo.

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 suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/OAVL/MCB