

Ciudad de México a 23 de enero de 2023

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO" PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN CALLE PEDREGAL, NO. 45, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO.

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA

PRESENTE

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 Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe la presente C. Karina Robles Carrada, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL 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; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE PEDREGAL, NO. 45, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL CON SERVICIO DE ALIMENTOS, BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 38% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 3 VIVIENDAS EN 898.26 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"

ATENTAMENTE



C. Karina Robles Carrada



COORDINACIÓN DE SERVICIOS  
PARLAMENTARIOS

00002022

FOLIO:

FECHA:

26/01/23

HORA:

1:12

RECIBIÓ:

Juan

Se recibe expediente de  
iniciativa con copia  
certificada de INE  
y archivo digital

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA

PRESENTE

Yo, C. Karina Robles Carrada señalo como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documento, el ubicado en C. Pedregal No. 45, Col. Lomas de Chapultepec IV Sección, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante usted la documentación relacionada con la *INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL 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; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE PEDREGAL, NO. 45, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL CON SERVICIO DE ALIMENTOS, BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 38% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 3 VIVIENDAS EN 898.26 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN*" con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 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 **Calle Pedregal, No. 45 Colonia Lomas De Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad De México**. Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar los siguientes documentos:

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento de Compraventa 43,170
- 1.2 CUZUS Folio 24700-151FUAN22
- 1.3 CANO Folio 435-2021
- 1.4 Recibo de luz No. 975030200625
- 1.5 Protocolización de Acta 52,133 Inmobiliaria Pousin S.A.
- 1.6 Poder Karina Robles Carrada 55,823
- 1.6.1 Inscripción de RPPC
- 1.7 Vo.Bo. de Seguridad y Operación al 2024
- 1.8 Copia Certificada INE C. Karina Robles Carrada

## ANEXO ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico Pedregal 45

2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

A-001 DESGLOSE ÁREAS

A-01 SEMISOTANO

A-02 SOTANOS

A-03 NIVELES 2 \_ 3

A-04 PLANTA TIPO

A-05 CORTES

A-06 FACHADAS

Los documentos antes mencionados se entregan en copia simple, a excepción de la copia certificado ante notario de la C. Karina Robles Carrada.

Sin más por el momento, agradeciendo de antemano sus atenciones y en espera de su respuesta, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE



---

C. Karina Robles Carrada

# INICIATIVA DE DECRETO

Por el cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo para cambio de Uso de Suelo

Calle Pedregal, No. 45, Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. C.P. 11000

Índice

---

I	Denominación del decreto propuesto .....	6
II	Objetivo del decreto propuesto .....	6
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;.....	7
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; ..	8
V	Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo; .....	9
VI	Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable; .....	17
VII.	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto .	51
VIII.	Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya .....	69
IX.	Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	69
X.	Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y.....	69
XI.	Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto. ....	70
XII.	Bibliografía .....	71

## **Iniciativa de Decreto**

### **Pedregal 45**

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “LOMAS DE CHAPULTEPEC”, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN CALLE PEDREGAL, NO. 45, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO.

**DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA**

**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**II LEGISLATURA**

**PRESENTE**

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 Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Karina Robles Carrada, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL “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; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE PEDREGAL, NO. 45, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL CON SERVICIO DE ALIMENTOS, BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 38% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 3 VIVIENDAS EN 898.26 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”.

#### Antecedentes

---

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 16, Apartado C. “*Regulación del suelo*”, Inciso 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, el cual señala que:

*“Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado”*

Así como lo dispuesto en el Inciso 6, el cual menciona que:

*“El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad”*

De acuerdo a lo citado en el párrafos anteriores, dado que al día de la elaboración de la presente no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la iniciativa de decreto que me permito presentar se ha guiado por el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 02 de septiembre de 2021.

En este sentido, conforme al Artículo 34 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

*“Las necesidades de reforma, adición, modificación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley”*

Por su parte, el Artículo 34 Bis de dicha ley, establece:

*“El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o modificaciones a los mismos, corresponde:*

- I. Al jefe de Gobierno;*
- II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*
- III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establece esta Ley”*

En tanto, el Artículo 35 refiere que:

*“Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:*

- I. Denominación del Decreto propuesto;*
- II. Objetivo del Decreto propuesto;*
- III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;*
- IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;*

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

*V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo:*

*VI. Datos que motivan la iniciativa de los decretos, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;*

*VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;*

*VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo deberán incluir a las normas de uso de suelo, porcentaje de área libre niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción:*

*IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:*

*a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa.*

*b) Deberá incluir artículos transitorios, y*

*c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;*

*X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;*

*XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y*

*XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretende que aplique el texto normativo propuesto”*

En este sentido, la presente iniciativa se ha diseñado en conformidad con los requisitos y el orden dispuesto en el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Previo al desarrollo, es importante mencionar que el predio, objeto de proyecto de Iniciativa de Decreto para cambio de uso de suelo, es propiedad de la Inmobiliaria Pousin S.A. de acuerdo con el Instrumento No. 43,160 que promueve la presente Iniciativa a través de la representante legal Karina Robles Carrada de acuerdo con el Instrumento No. 55,823.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.1 Instrumento Compraventa 43,160; 1.5 Protocolización de Acta 52,133 Inmobiliaria Pousin S.A.; 1.6 Poder Karina Robles Carrada 55,823; 1.6.1 Inscripción RPPC.*

Por último, se hace mención sobre el pleno conocimiento del procedimiento para la revisión, aprobación y/o modificación de la iniciativa de decreto que verse sobre el texto de un Programa, esto bajo lo establecido en los Artículos 38, 39, 40, 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



## **I Denominación del decreto propuesto**

---

Iniciativa ciudadana: “INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL 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; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE PEDREGAL, NO. 45, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL CON SERVICIO DE ALIMENTOS, BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 38% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 3 VIVIENDAS EN 898.26 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.”

## **II Objetivo del decreto propuesto**

---

La presente iniciativa tiene por objeto solicitar a todas las autoridades correspondientes la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec”, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano” para la Delegación Miguel Hidalgo, decretado por el Congreso de la Ciudad de México I Legislatura y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calle Pedregal, No. 45, Colonia Lomas De Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México para permitir un uso del suelo “Habitacional con Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción, 38% de área libre y 3 viviendas en 898.26 m<sup>2</sup> de Superficie Máxima de Construcción”.

La solicitud permitirá conservar la demanda de vivienda presente en Lomas de Chapultepec e incentivar la mezcla de usos del suelo, a través del fortalecimiento del uso habitacional con servicio ante el avance de la terciarización de los usos del suelo de oficinas, comercio y servicios observada al interior de la III Sección y parte Norte de la IV Sección. La zona objeto de estudio cuenta con ventajas de localización como accesibilidad vial, concentración de zonas de trabajo, lugares de entretenimiento y transporte público, por lo que, al incentivar el desarrollo de proyectos con usos mixtos se permitirá un mejor aprovechamiento del suelo, poniendo en práctica los conceptos de reciclamiento urbano y densificación vertical para evitar la expansión y los altos costos que implica el desarrollo urbano.

El proyecto Pedregal 45 tendrá un impacto positivo en el desarrollo urbano de Lomas de Chapultepec al recuperar vivienda ante la problemática de la pérdida de este uso por la sustitución de oficinas, comercio y servicios; situación que pone en riesgo la función habitacional. Además, reconoce su función como polo de atracción de empleo y servicios al concentrar corporativos, bufetes, casas de bolsa, organismos internacionales, notarías y restaurantes, por lo que el cambio de uso del suelo solicita además del uso Habitacional, el de Servicio para complementar la dinámica económica presente. De esta manera el proyecto se

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

alineada con la estrategia planteada en el Programa Parcial sobre lograr un desarrollo urbano equilibrado que integre tanto las actividades de vivienda como las económicas.

Por otra parte, la presente iniciativa pretende sumarse a las estrategias de reactivación económica elaboradas por el Gobierno de la Ciudad de México, a través del impulso a los sectores de la construcción, comercio y servicios, los cuales incidirán de forma favorable en la creación de empleos temporales y fijos con el objetivo de reducir los efectos adversos ocasionados por la pandemia de COVID-19 por SARS-CoV-2. En conclusión, el objetivo del decreto propuesto es aumentar la oferta de vivienda y servicio de alimentos y bebidas que incentiven la mezcla de usos del suelo en Lomas de Chapultepec.

### **III Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;**

---

De acuerdo con el Art. 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal los programas vigentes deben revisarse cada 6 años para evaluar sus resultados en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover reformas, derogaciones o adiciones pertinentes o la expedición de uno nuevo. Para la presente Iniciativa de Decreto, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec”, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano” para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de septiembre de 2021, cumple un año y tres meses desde su entrada en vigor, sin embargo, debido a que los datos contemplados en el análisis del Programa corresponden al año 2010, es necesario su actualización para monitorear la situación actual. La pandemia por el virus SARS-CoV-2/COVID-19 afectó al sector de oficinas, las cuales tuvieron que reconvertirse a otros usos ante el cierre de actividades económicas, por lo que, los edificios de usos mixtos son una solución para la recuperación de las dinámicas sociales y económicas. Es por ello, que el proyecto plantea un extenso análisis en cumplimiento con lo establecido en el Art. 35 que permite visualizar el panorama actual en Lomas de Chapultepec.

El Programa Parcial identifica una serie de problemáticas, las cuales son, pérdida de población por la conversión del uso habitacional por oficinas y comercios; saturación de la capacidad vial por la entrada y salida de población residente y flotante debido a la aglomeración de actividades económicas en los corredores urbanos sobre el Anillo Periférico, Paseo de la Reforma, Paseo de las Palmas, Montes Urales, Prado Norte y Prado Sur. Esta sinergia alcanza a Pedregal 45, donde la zonificación del Programa reconoce la diversidad de usos del suelo, sin embargo, los proyectos de desarrollo inmobiliario ofertan zonas comerciales sobre las zonas habitacionales por su cercanía con los centros financieros y comerciales de Paseo de la Reforma y Polanco, además que la consolidación de zonas homogéneas sin mezcla de usos del suelo, aumenta la inseguridad pública por el escaso uso del espacio público en horarios escalonados. Por otra parte, el alto índice de motorización empeora la contaminación atmosférica y acústica, aunado a la pérdida de áreas verdes, lo cual pone en riesgo la conservación de la fisonomía urbana característica de Lomas de Chapultepec.

Para atender dichas problemáticas, el Programa establece las siguientes estrategias, ordenar el desarrollo urbano y ordenamiento territorial a través de la densificación y diversificación de

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

la vivienda que atienda los cambios en las estructuras familiares; Asimismo, propone un equilibrio en el cambio de uso del suelo a usos terciarios, tales como Oficinas, Comercio y Servicios, los cuales deben ser complementarios a la vocación y dinámicas presentes en el lugar; además, se propone mejorar el diseño multimodal del transporte público y estructurar esquemas de movilidad alternativa; y, verificar el cumplimiento de la norma en los porcentajes de área verde por predio e incentivar los desarrollos de edificios sustentables.

Con base en las problemáticas y estrategias planteadas por el Programa Parcial se identifica la relevancia del cambio de uso del suelo para el predio localizado en la Calle Pedregal No. 45, de “Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios” a uno “Habitacional con Servicios” en 6 niveles máximos de construcción, ya que, actualmente tiene una zonificación HOCS 3/30/Z con la cual, no es posible aprovechar la dinámica de desarrollo urbano vigente; en donde la zonificación permite de 6 a 10 niveles máximos de construcción. Actualmente tiene un uso comercial de 3 niveles más azotea, con una superficie de construcción de 586.25 m<sup>2</sup>, por lo que el cambio de uso del suelo busca incentivar el uso habitacional con la intención de fortalecer los desarrollos de vivienda ante la sobre oferta de zonas comerciales.

El proyecto, a través del cambio de uso del suelo busca la mezcla de usos, dentro de una zona donde prevalecen desarrollos inmobiliarios de oficinas y comercio, los cuales dependiendo de la tasa de absorción permanecen vacíos, lo cual provoca la conformación de zonas monofuncionales poniendo en riesgo la rentabilidad del uso habitacional al buscar este bien en otras zonas de la ciudad.

## **IV El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;**

---

La presente Iniciativa propone modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec”, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano” para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de septiembre de 2021, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 24700-151FUAN22 del 05 de septiembre de 2022 (CUZUS) al predio o inmueble localizado en Calle Pedregal, No. 45, Colonia Lomas De Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad De México le corresponde una zonificación HOCS/3/30 (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 3 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<sup>2</sup>, sin contar los indivisos).

Por su parte, el proyecto busca modificar lo antes mencionado para permitir el uso Habitacional con servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas en 6 niveles máximos de construcción, 38% mínimo de área libre y 3 viviendas en 898.26 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.2 CUZUS Folio 24700-151FUAN22*.

**V Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;**

---

**V.I Factor Económico**

En el diagnóstico del PPDU-LCH se menciona que los dos niveles socioeconómicos presentes en Lomas de Chapultepec corresponden al nivel A/B y C+, que de acuerdo con la Asociación Mexicana de Agencias de Inteligencia de Mercado y Opinión AC. (AMAI) se refiere a la población que cuenta con todos los servicios cubiertos en la vivienda, en donde se invierten recursos en educación y cuentan con vehículo particular. Con relación a la actividad económica, predomina el comercio al por menor y los servicios profesionales, científicos y técnicos, lo que indica un comercio local de 0 a 5 trabajadores y las PYMES (pequeñas y medianas empresas) con una planta de trabajadores menor a los 250 empleados.

Por otra parte, el Programa menciona que la relevancia económica de Lomas de Chapultepec se debe a la concentración de tres cuartas partes (74.2%) de las unidades económicas de toda la Zona de Las Lomas, es decir, de Bosques de las Lomas; Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas; Lomas de Bezares y Lomas de Chapultepec, lo que denota la importancia de la zona a nivel ciudad, si se toma en cuenta que la alcaldía Miguel Hidalgo es la demarcación con mayor aportación al PIB de la Ciudad de México.

En cuanto a la problemática identificada en el PPDU-LCH se encuentra el incremento de la población flotante. Esta situación produce tránsito pesado en las horas de entrada y salida de los trabajos y genera la necesidad de un transporte público eficiente.

En la estrategia de estructura urbana, se busca ordenar a través de la regulación del suelo y el ordenamiento del territorio, las zonas de comercio y servicios identificadas al noreste del polígono, vinculadas a las dinámicas económicas y financieras de Polanco, Granada y Paseo de la Reforma. En este sentido Pedregal 45 busca insertarse dentro de la estrategia, al revertir la tendencia de cambio de uso del suelo de Habitacional a Oficinas, Comercio y Servicio, ya que, solicita un uso del suelo Habitacional con Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción; de manera que atenderá la demanda de vivienda e incentivará el crecimiento de empleos al proyectar 3 niveles de área de Servicio de alimentos y bebidas alcohólicas, así como la creación de 60 empleos directos y 40 empleos indirectos durante la construcción y 30 empleos directos y 20 indirectos durante la operación, con el objetivo de revertir el decrecimiento de las unidades económicas a raíz de la pandemia por el virus SARS-CoV-2 (COVID 19).

De acuerdo con el portal Propiedades.com (2018), se señala que el suelo en la Ciudad de México se vuelve más escaso con el paso del tiempo, sobre todo en las zonas más relevantes de la capital. El redesarrollo de los predios es una alternativa para aprovechar el potencial del suelo cuando un inmueble cumple su vida útil y más si la zonificación permite un uso de suelo mixto. Respecto a Pedregal 45, actualmente tiene un uso comercial de 3 niveles más azotea, sin embargo, con base en el diagnóstico del PPDU-LCH, se localiza en una zona con alta

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

densidad de construcción de 8 a 25 niveles, por lo que, el desarrollo de Pedregal 45 responde a esta ocupación del territorio al solicitar un cambio de uso del suelo para aumentar la superficie máxima de construcción y mitigar los altos costos del suelo.

El entorno urbano inmediato a Pedregal 45, de acuerdo a la fracción VI corresponde a una zona consolidada por corporativos, casas de bolsa, bufetes, notarías, organismos internacionales y restaurantes. Ante este panorama Pedregal 45 complementará las actividades económicas existentes al ofertar departamentos medio residencial con servicio de restaurante, con el objetivo de atender la demanda de la población residencial y flotante interesada en adquirir una vivienda en una zona con acceso a diversos satisfactores como zonas de trabajo, comercio, equipamientos y servicios.

Dentro de los beneficios económicos en la densificación vertical, los portales Orange City (2020) y Saint Gobain, mencionan la disminución de gasto en transporte público o gasolina, ya que las zonas de trabajo, equipamientos, comercios y servicios se encuentran a una distancia caminable con buena oferta de transporte público; el ahorro en servicios públicos por la instalación de ecotecnias que disminuyen el consumo de agua potable y energía eléctrica principalmente; y aumento en la competitividad comercial, lo que provoca la baja de sus costos de producción, así como una mayor oferta hacia los usuarios que pueden decidir de acuerdo, al precio, diversidad de productos, ubicación, entre otros.

El proyecto Pedregal 45 se inserta en una zona con diversidad de usos del suelo, al mismo tiempo que responde al Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México (2022) al impulsar los trabajos directos e indirectos en los sectores de la construcción y servicio. Del mismo modo, se espera que de aprobarse la Iniciativa de Decreto se logre un equilibrio en la regulación de los usos del suelo al incentivar desarrollos inmobiliarios de usos mixtos.

### V.II Factor Vivienda

El diagnóstico realizado por el PPDU-LCH sobre la composición de la estructura urbana en Lomas de Chapultepec, clasifica en cuatro zonas homogéneas al polígono; habitacional con densidad baja, donde predominan las viviendas unifamiliares de dos a tres niveles; habitacional con densidad alta y media con uso habitacional plurifamiliar en edificios de ocho a catorce niveles; la zona de transición compuesta principalmente por el uso habitacional unifamiliar (de forma dispersa se localizan predios con usos de oficinas, comercios y servicios) y finalmente, la cuarta categoría se nombra zona de oficinas, comercio y servicios, la cual resulta ser un centro de atracción para la población flotante por su cercanía y vinculación con otras centralidades como Polanco, Santa Fe e Interlomas, sin embargo, es la zona con mayor pérdida de vivienda. Es en esta última zona, donde se localiza el proyecto Pedregal 45, el cual pretende incidir positivamente en la recuperación de vivienda.

La Imagen Objetivo del Programa Parcial establece recuperar y fortalecer el uso habitacional, así como reconocer la funcionalidad en la que se estructura Lomas de Chapultepec. El proyecto Pedregal 45 fortalece el uso Habitacional y reconoce la dinámica económica presente en la zona al solicitar el uso de Servicio con el objetivo de complementar los usos existentes. La zona clasificada por el PPDU-LCH como zona de oficinas, comercio y servicios en donde se encuentra el proyecto presenta mayor pérdida de vivienda, por lo que, es relevante lo que

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

menciona el Senado de la República sobre reciclar y redesarrollar “los espacios intraurbanos abandonados o subutilizados para su mayor y mejor uso” (2014, pág. 6), para el caso particular del predio ubicado en la Calle Pedregal 45, se busca un redesarrollo a Habitacional con Servicio.

De acuerdo al Simulador de Crédito Hipotecario de la CONDUSEF se identifica que para adquirir una vivienda en Lomas de Chapultepec se requiere de un ingreso mensual de \$126,563.10 MXN, es decir, corresponde a los niveles socioeconómicos A/B y C+ identificados en el PPDU-LCH. La oferta de vivienda de Pedregal 45 busca atender la demanda de población entre los 25 y los 54 años cuyo grupo de edad concentra el 63% de la demanda de inmuebles en la Ciudad de México de acuerdo al portal inmobiliario Lamudi (2022). Por lo tanto, la oferta de vivienda medio residencial propuesta responde a la demanda de este sector en la Alcaldía Miguel Hidalgo, el portal Mercado Libre (2022) muestra una mayor demanda de vivienda residencial de 3 a 7 millones de pesos MXN con el 27% y las viviendas de tipo medio de 1 a 3 millones de pesos MXN con el 20%, dentro de estos dos porcentajes se localizan las viviendas medio residencial del proyecto Pedregal 45.

Pedregal 45 al ser un proyecto de vivienda medio residencial con servicio de restaurante logrará generar plusvalías, debido a su localización cercana a espacios verdes, zonas de trabajo, comercios y servicios; amplia oferta de transporte público; espacios culturales y de entretenimiento como el Bosque de Chapultepec, el Auditorio Nacional y el Campo Deportivo Militar Marte.

Por otro lado, en el tema de la tipología de vivienda el PPDU-LCH reconoce la necesidad de ofrecer viviendas diversificadas que respondan a las nuevas estructuras familiares. Respecto a esta tendencia en el portal de Mercado Libre (2022) se muestra una preferencia en la alcaldía Miguel Hidalgo en departamentos con dos dormitorios con el 49%, tres dormitorios con el 34% y un dormitorio con el 14%. El proyecto Pedregal 45 ofrecerá 3 departamentos cada uno con 3 dormitorios con lo cual, responde a las preferencias de la población que busca vivienda en Miguel Hidalgo.

Por lo anterior, es factible la aprobación de la Iniciativa de Decreto, en primer lugar, porque responde a la estrategia de reconocer y conservar los usos presentes promoviendo un ordenamiento del territorio en los cambios de uso de suelo y los niveles permitidos. En este sentido Pedregal 45 se localiza en una zona con alta concentración de usos de suelo de oficinas, servicios y comercios, cuyos niveles van de los 6 a los 10 niveles; en segundo lugar, el uso de suelo Habitacional con Servicio pretende incrementar el uso habitacional que ha perdido terreno hacia el noreste del polígono y así mantener a la población residente; y en tercer lugar, el nivel socioeconómico muy alto y alto presente en Lomas de Chapultepec mejora las condiciones de rentabilidad del proyecto de vivienda medio residencial, al existir una demanda potencial importante.

### V.III Factor Ambiental

El PPDU-LCH señala como problemática ambiental los tiraderos clandestinos de cascajo, las descargas de drenaje, la tala de árboles y los cambios de uso del suelo al interior de las barrancas. El deterioro de las Áreas de Valor Ambiental (AVA) provoca mayor número de

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

inundaciones y encharcamientos en la zona baja de Lomas de Chapultepec, el alto índice de motorización genera contaminación atmosférica y acústica, así como el deterioro y pérdida de arbolado urbano por la construcción de desarrollos inmobiliarios y afectación de las áreas verdes por caída de plagas. Las estrategias planteadas corresponden a la actualización y seguimiento de los Programas de Manejo Ambiental de las AVA, el desarrollo de iniciativas para la edificación sustentable y brindar apoyo a quienes en los nuevos proyectos inmobiliarios consideren la naturación de fachadas o de azoteas como estrategias principales para lograr un desarrollo urbano ordenado, incluyente, y responsable con el medio ambiente para mejorar las condiciones de vida de los habitantes.

De acuerdo a los resultados de la fracción VI del factor ambiental, la superficie de área verde por habitante en el polígono de Lomas de Chapultepec es igual a 12.53 m<sup>2</sup>, cifra superior al promedio de la Ciudad de México de 7.54 m<sup>2</sup>, sin embargo, en el diagnóstico del PPDU-LCH no se contempla la población flotante que llega diariamente y que representa 3.2 veces más que la población residente, con este fenómeno la superficie se reduciría, si además se considera la superficie perdida por el retiro de palmeras con plagas.

Ante esto, el portal Milenio (2022) habla sobre el programa de retiro de palmeras enfermas o con plagas en Lomas de Chapultepec, en donde se contabiliza quitar poco más de 73 especies localizadas sobre la Avenida Paseo de las Palmas. Así como llevar a cabo un programa a cargo de la SEDEMA, el cual contempla mantenimiento del arbolado a través de la poda, des compactación del suelo, reforzamiento nutricional e incorporación de sustrato mejorado para salvaguardar a las especies arbóreas, detectar plagas y enfermedades que provocan su deterioro.

En caso de requerirse, el proyecto Pedregal 45 se ajustará a lo establecido por la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012 sobre los requisitos y especificaciones técnicas que se deberán cumplir para la poda, derribo, trasplante y restitución de árboles.

De acuerdo a los resultados de la fracción VI sobre las denuncias ciudadanas en materia ambiental ante la PAOT, se obtuvo información de 50 denuncias entre 2015 y 2019, en donde los temas de mayor denuncia fueron por ruido y vibraciones principalmente de las construcciones, actividades comerciales y por el tránsito vehicular; el deterioro de las áreas verdes, por el retiro, las plagas y los tiraderos de basura.

En atención al tema de las denuncias el proyecto Pedregal 45 se apegará a los límites máximos permitidos durante el proceso constructivo de la obra, señalados en las Normas Ambientales, la NADF-005-AMBT-2013 respecto a las emisiones sonoras y la NADF-004-AMBT-2004 para las vibraciones.

Asimismo, Rodríguez y Vargas (s.f.) hacen un análisis sobre la contaminación acústica en la Ciudad de México, mencionan que el principal contaminante es el tránsito vehicular que afecta a los equipamientos sensibles como la vivienda, las escuelas y los hospitales, el mapa de ruido de la Ciudad de México, identifica valores “inaceptables” en vialidades primarias y de acceso controlado como Av. Paseo de la Reforma, Avenida de las Palmas y el Anillo Periférico mayores

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

a 75 dB. Por lo tanto, de aprobarse la Iniciativa de Decreto, se identifica que las alteraciones al entorno inmediato sólo serán temporales durante el proceso constructivo, cumpliendo con los límites permitidos por las Normas Ambientales, en temas de ruido, vibración, emisiones atmosféricas de partículas  $pm_{10}$  y menores, así como en el manejo de los residuos de la construcción.

Finalmente, en la denuncia sobre la contaminación por residuos el proyecto contempla presentar el Plan de Manejo de Residuos previo a su construcción, apearse a la normatividad ambiental durante su construcción y dotar de contenedores de acuerdo a los establecido en la Norma Ambiental NADF-024-AMBT-2013 durante la operación/su vida útil, contenedores verdes para los residuos orgánicos, grises para los inorgánicos reciclables, naranjas para los inorgánicos no reciclables y café para los residuos de manejo especial, para un mejor manejo de los residuos generados.

En conclusión, el proyecto Pedregal 45 reconoce el valor ambiental del sistema de barrancas como proveedor de servicios ambientales tales como la recarga de los mantos freáticos, la captación de dióxido de carbono y la regulación de la temperatura; así como el valor estético de las áreas verdes en el Bosque de Chapultepec, camellones y glorietas, por lo que el proyecto cumplirá con las Normas Ambientales anteriormente mencionadas, incrementará el porcentaje de área libre al proyectar 38.71%, incorporará un sistema de captación de aguas pluviales, ecotecnias en las instalaciones hidro-sanitarias, energía eléctrica y recolección de residuos, materiales sustentables con porcentajes bajos de reflexión solar y la instalación de 7 biciestacionamientos para incentivar el uso de la bicicleta.

#### V.IV Factor social

El PPDU-LCH identifica como problemática el decremento poblacional por los cambios de uso de suelo Habitacional a usos de Oficinas, Comercios y Servicios, lo que provoca la salida de la población, así como la consolidación de zonas monofuncionales en donde hay un escaso uso del espacio público y un aumento de la inseguridad. Para atender esta problemática, el Programa promueve la generación de vivienda diversificada que atienda los cambios en las estructuras familiares, con el fin de equilibrar las funciones tanto habitacionales como económicas, a través de la densificación de la vivienda. El proyecto Pedregal 45 consiste en un cambio de uso del suelo Habitacional con Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción. De esta manera se ajusta a los objetivos del Programa Parcial ya que ofertará vivienda cercana a zonas de trabajo, además de incrementar las dinámicas sociales por la interacción de la población con los usos mixtos.

Los resultados obtenidos y analizados en la fracción VI coinciden con la problemática de despoblamiento en Lomas de Chapultepec, pues se observó un decremento de -0.106%, es decir, se perdieron 233 habitantes durante el periodo 2010-2020. Sin embargo, es interesante el análisis del comportamiento poblacional por grupos de edad, con base en los datos del Censo de Población y Vivienda SCINCE 2020 los grupos que presentaron crecimiento fueron los grupos de 0 a 14 años y la población de 65 años y más. Esta nueva dinámica poblacional invita a replantear la importancia de conservar a la población joven y de la tercera edad, así



## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

como atraer a la población de 25 a 54 años adulta joven que de acuerdo al portal inmobiliario Lamudi (2022), representa más del 63% de la demanda de inmuebles en la Ciudad de México, y, como menciona el PPDU-LCH, este grupo de edad busca viviendas cercanas a zonas de trabajo. De aprobarse la Iniciativa de Decreto, se incentivará la construcción de más desarrollos de vivienda en condominio, con lo que se diversificará la tipología de vivienda que se adapte a las demandas y características de las nuevas familias.

Por otra parte, la seguridad pública en zonas monofuncionales como sucede con la consolidación de la zona de Oficinas, Comercios y Servicios al noreste del polígono del PPDU-LCH, guarda relación con el bajo uso del espacio público y el incremento de la inseguridad, como resultado de las dinámicas sociales escalonadas que condicionan el uso de espacio público en determinadas horas del día. El proyecto Pedregal 45 al albergar dos usos (Habitacional con Servicio), buscará aumentar las interacciones sociales al tener frentes activos por la entrada y salida de los residentes y los comensales y de esa manera atenuar la percepción de inseguridad.

La presente Iniciativa de Decreto, busca atender las problemáticas identificadas en el PPDU-LCH: despoblamiento, desorden en el cambio de uso del suelo y conformación de zonas monofuncionales afectando la seguridad en el espacio público. La propuesta de cambio de uso del suelo para Pedregal 45, Habitacional con Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción permitirá construir viviendas en una zona donde el uso habitacional ha perdido terreno por el establecimiento de zonas comerciales, incidirá positivamente en el aumento de habitantes, ya que se espera la incorporación de 12 a 15 habitantes, así como un mayor uso del espacio público.

Con base en ONU-Hábitat (2017), la mezcla de usos del suelo aporta beneficios sociales en la accesibilidad de los habitantes a servicios y equipamientos, así como una mayor oferta de tipologías de vivienda y en el aumento de las interacciones sociales por la concentración de población en un área pequeña. El proyecto Pedregal 45 se encuentra en sintonía con lo establecido por el organismo internacional, ya que se pretende incentivar los desarrollos de uso mixto aprovechando la localización dentro de la Ciudad de México, la oferta de zonas de trabajo, comercio y servicios, áreas verdes y la buena conectividad por medio del transporte público hacia otras zonas de la ciudad.

Asimismo, se reconoce que el proyecto Pedregal 45 incorpora los beneficios de la densificación urbana propuestos por el portal inmobiliario GM Capital, aprovechar el suelo urbano disponible para incrementar el espacio construido de forma vertical evitando la expansión y crecimiento horizontal, mejorando la calidad de vida de los habitantes al consolidar ciudades compactas, sustentables, productivas y funcionales.

Por ello, es factible el cambio de uso de suelo actual de Pedregal 45 HOCS3/30/Z Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios por Habitacional con Servicio de alimentos, para contrarrestar el despoblamiento de la zona ante la proliferación de usos del suelo de Oficinas y Comercio, lo que ha provocado que sea una zona monofuncional con pocas dinámicas sociales e inseguridad social por el limitado uso del espacio público. La propuesta pretende desarrollar 3

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

departamentos medio residencial y servicio de restaurante con venta de bebidas alcohólicas a través de una mayor densificación, así como aumentar el uso del espacio público al diversificar las dinámicas sociales por la mezcla de usos de suelo y cercanía a lugares de trabajo. El sector de la población al que estará enfocado el desarrollo Pedregal 45 será la población con mayor presencia dentro de Lomas de Chapultepec de 25 a 64 años y que coincide con el grupo de población que más demanda una vivienda con un nivel socioeconómico A/B y C+ al ser los niveles que predominan de acuerdo al PPDU-LCH.

#### V.V Infraestructura Urbana

El diagnóstico del PPDU-LCH destaca la situación crítica que presenta Lomas de Chapultepec en cuanto a su capacidad vial, la cual se encuentra saturada en horas pico, ya que el 94.5% de las viviendas cuentan con vehículo privado y a pesar de que las secciones IV y V tienen mayor cercanía al transporte público y colindan con colonias más caminables, no se reduce el índice de motorización. De hecho, los modos de transporte al interior de Lomas de Chapultepec, se reparten en uso del automóvil con el 54.8%, transporte colectivo concesionado con el 24.5%, metro con apenas 5.9% y otros modos de transporte (RTP, STE, MB, Taxi, Moto, Bici) con 14.8%.

A esta situación se suma la carencia de infraestructura para la movilidad no motorizada, y la sobre oferta de cajones de estacionamiento que no hacen más que disminuir la capacidad vial de las calles y como resultado se crean mayores congestionamientos viales. La solución radica en incentivar el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) aprovechando la localización estratégica del polígono, al tener establecidas zonas de trabajo, comercio y servicio y una amplia oferta de transporte público en un radio de 500 metros, estos factores podrían incidir positivamente en la reducción de la saturación vehicular.

De acuerdo al Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo México (ITDP) (2013), el DOT implica estrategias para desincentivar el uso del automóvil a través de la oferta de transporte público, densificación de la vivienda, usos de suelo mixtos y alta accesibilidad peatonal a bienes y servicios, estos factores indispensables están presentes en el polígono de Lomas de Chapultepec, por lo que es factible aprobar la Iniciativa de Decreto de Pedregal 45 para el cambio de uso del suelo Habitacional con Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción. Los beneficios que podría generar el proyecto Pedregal 45 en relación al DOT, serían el incremento de pasajeros en los sistemas de transporte público, captura de plusvalías para financiar obras públicas, crecimiento y desarrollo económico.

Actualmente, la baja demanda de transporte público, se debe al alto nivel socioeconómico de los habitantes que optan por trasladarse en automóvil particular. Además de que la demanda de transporte público proviene de la población flotante, por lo que se debe incidir en la ocupación del transporte público, enfocado a la población residente que sigue prefiriendo el transporte particular y de aplicación.

Este comportamiento podría modificarse, con la ampliación de la Línea 7 del Metrobús por Paseo de la Reforma, ya que conectaría a Lomas de Chapultepec con el oriente y poniente de la CDMX. En este tema, el proyecto Pedregal 45 al disponer de una amplia oferta de transporte

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

público como se verá en la siguiente fracción, se espera que la población haga uso del transporte público disponible, además de que integrará 7 biciestacionamientos para incentivar medios de transporte no motorizado.

En el tema de infraestructura de agua potable, el PPDU-LCH identifica una cobertura del 100% de los predios, sin embargo, por la antigüedad de las tuberías son frecuentes las fugas. En la infraestructura de drenaje se cubre al 98% del polígono, las barrancas son cauces naturales de los escurrimientos pluviales por lo que se deben mantener libres de cascajo y descargas de aguas residuales para evitar la saturación de la infraestructura de drenaje. También se menciona que para capturar las descargas de aguas residuales en las barrancas se construyeron tres colectores marginales, de los cuales, uno se encuentra en Lomas de Chapultepec, por lo que, existen obras para mejorar la capacidad del sistema de drenaje y reducir los encharcamientos.

Si se aprueba la Iniciativa de Decreto, Pedregal 45 considera obtener el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), así como la Evaluación y aprobación del proyecto del sistema alternativo de captación y aprovechamiento de las aguas pluviales para evitar la saturación del sistema de drenaje. En la infraestructura eléctrica se tiene una cobertura del 99.9% de las viviendas, el proyecto Pedregal 45 implementará un diseño que aproveche la iluminación natural, así como un sistema de ahorro de energía eléctrica.

En conclusión, es factible el cambio de uso del suelo para Pedregal 45, ante el potencial en el mejoramiento y ampliación de la infraestructura de transporte público y la implementación de ecotecnias para reducir el gasto de agua potable, energía eléctrica y descargas al drenaje. Por otro lado, el proyecto daría respuesta a la oferta presente de densificación vertical, pues en los paramentos de las calles Montes Urales y Vosgos predominan los edificios de 5 a 7 niveles, de manera, que se atiende a las nuevas transformaciones urbanas basadas en la densificación urbana.

### V.VI Factor Riesgos

En el PPDU-LCH se clasifican los riesgos en geológicos, hidrometeorológicos, sanitario-ecológico y los socio-organizativos, los cuales se dividen en la fracción VI para su análisis en riesgos directos e indirectos tomando en cuenta la cercanía con el predio Pedregal 45.

Los riesgos que podrían afectar al desarrollo Pedregal 45 se presentan en la vulnerabilidad de las infraestructuras del sistema de agua potable y de drenaje por la antigüedad de las tuberías lo que provoca fugas y el reblandecimiento del terreno generando socavones, así como encharcamientos por los escurrimientos provenientes del sistema de barrancas al oeste, situación que ha sido atendida al construir tres colectores marginales. Por otro lado, existen riesgos antropogénicos ante siniestros como incendios, explosiones y concentraciones masivas.

El PPDU-LCH establece algunas pautas a seguir para mitigar los riesgos a través del mejoramiento de la infraestructura, el mantenimiento preventivo del sistema de agua potable y de drenaje y la vigilancia de la normativa para la conservación de las Áreas de Valor Ambiental

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

(AVA). Asimismo, el Gobierno de la Ciudad de México implementó el programa Operativo de Lluvias 2022, con la finalidad de atender los encharcamientos y crear conciencia en la población para evitar tirar la basura en calles.

Es por ello, que el proyecto Pedregal 45 contará con un sistema de control de calidad en las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas para evitar los riesgos por explosión, incendios o fugas; un protocolo de protección civil con los insumos necesarios ante sismos, incendios, etc.; diseño e infraestructura urbana que incentive la movilidad no motorizada y así reducir los congestionamientos viales y los hechos de tránsito; en el tema del manejo de los residuos sólidos urbanos, se instalará un sistema de separación de residuos para un mejor manejo; finalmente se deberá contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX) para evitar saturar la infraestructura disponible y así disminuir los encharcamientos, del mismo modo se procurará la instalación de ecotecnias para reducir el gasto de agua, energía eléctrica y aprovechar la captación de agua pluvial.

Con base en los resultados de la fracción VI, los riesgos existentes para el desarrollo Pedregal 45 se pueden atender al cumplir con las Normas Ambientales para el Distrito Federal principalmente en materia del manejo de residuos sólidos urbanos (NADF-024-AMBT-2013) y de la construcción (NADF-007-RNAT-2994); así como con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal para la seguridad constructiva y de las instalaciones del edificio.

## **VI Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;**

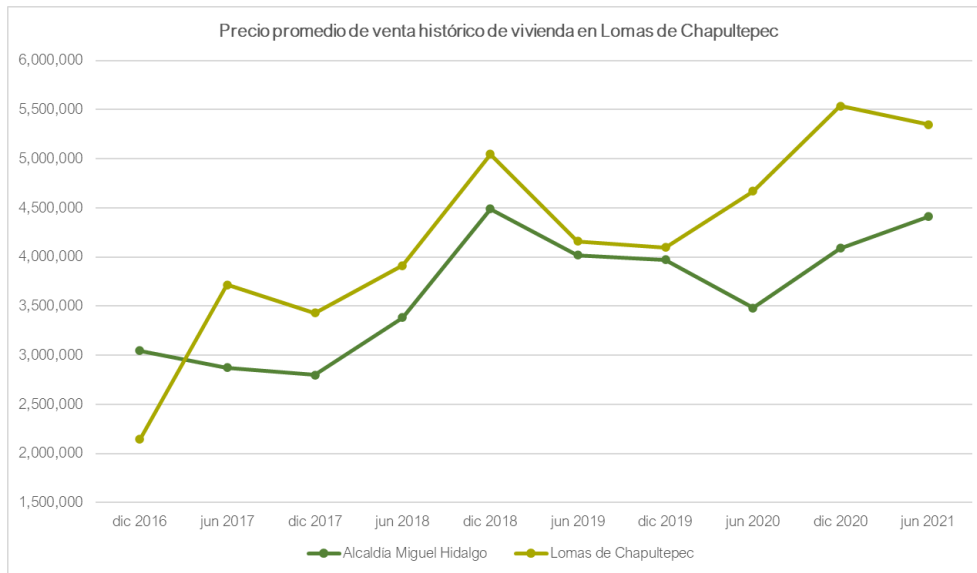
---

### **VI.I Factor Económico**

En relación con el precio histórico de inmuebles en Lomas de Chapultepec, la Gráfica VI-1 refleja las fluctuaciones que ha tenido el precio de la vivienda en casas y departamentos tanto en Lomas de Chapultepec como en la Alcaldía Miguel Hidalgo. De 2016 a 2021 el precio de la vivienda aumentó en más de 3 millones de pesos, pasando de \$2,145,882.00 en 2016 a \$5,347,471.00 en 2021, lo cual se traduce en una tasa de crecimiento anual del 20 %.

La fluctuación en el precio de la vivienda se puede explicar por lo mencionado en el reporte inmobiliario de Lamudi (2022), en donde se identifica que los precios de la vivienda descendieron en 2019, lo cual se debió al cambio de Gobierno de México en 2018 y a la incertidumbre alrededor de los mercados financieros. Sin embargo, en 2020 y 2021 el mercado inmobiliario volvió a adquirir demanda a la par del incremento en el precio de la vivienda. Jorge Paredes (2022), presidente de la inmobiliaria Realty World México, mencionó que las inversiones en bienes inmuebles otorgan mayor rentabilidad que la ganancia que se pueda adquirir al invertir en un banco, por lo que ha aumentado la venta de viviendas residenciales y residenciales plus debido a la flexibilidad en las tasas de crédito hipotecario para adquirir un inmueble.

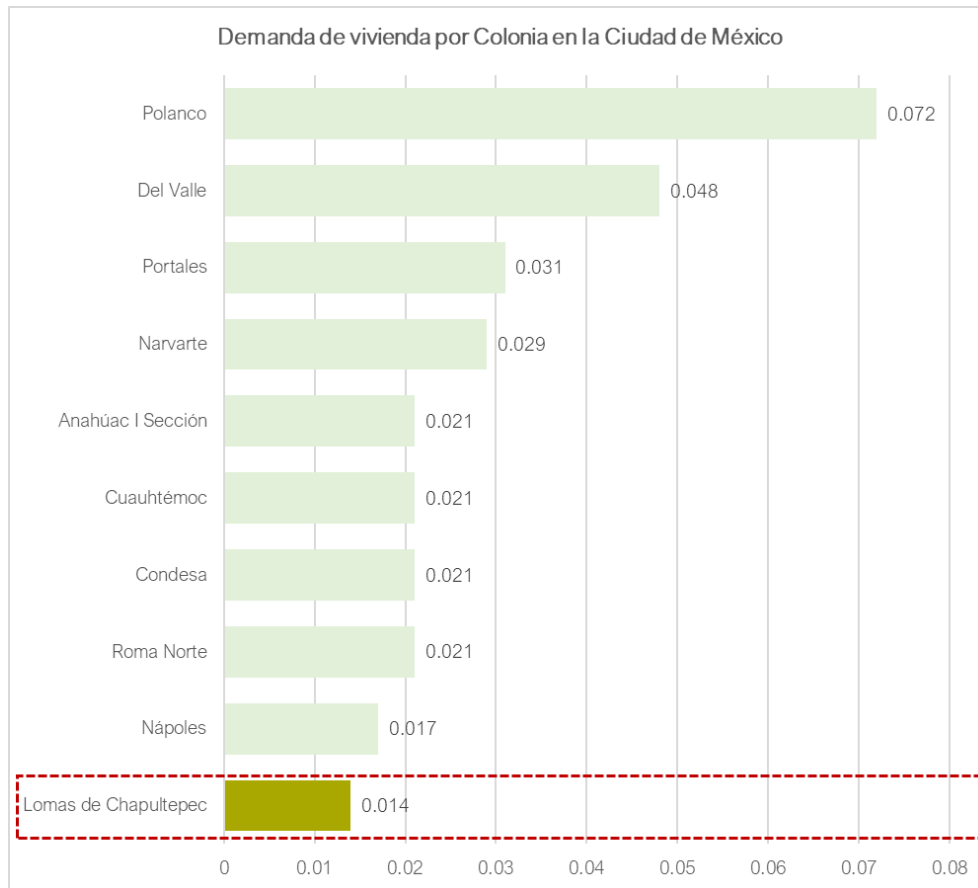
Gráfica VI-1 Precio promedio histórico de casas y departamentos en Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos de Tendencias de Precios de Inmuebles en Lomas de Chapultepec, Vivanuncios, 2021.

Asimismo, Lomas de Chapultepec, se encuentra dentro de las diez colonias con mayor demanda de vivienda (Ver Gráfica VI-2), en donde de acuerdo al portal Vivanuncios.com los precios promedio de departamentos oscilan entre los \$5,065,700 con tres recámaras, tres baños y tres espacios de estacionamiento y \$1,700,000 con dos recámaras, dos baños y tres espacios de estacionamiento.

Gráfica VI-2 Demanda de vivienda por colonia en la Ciudad de México

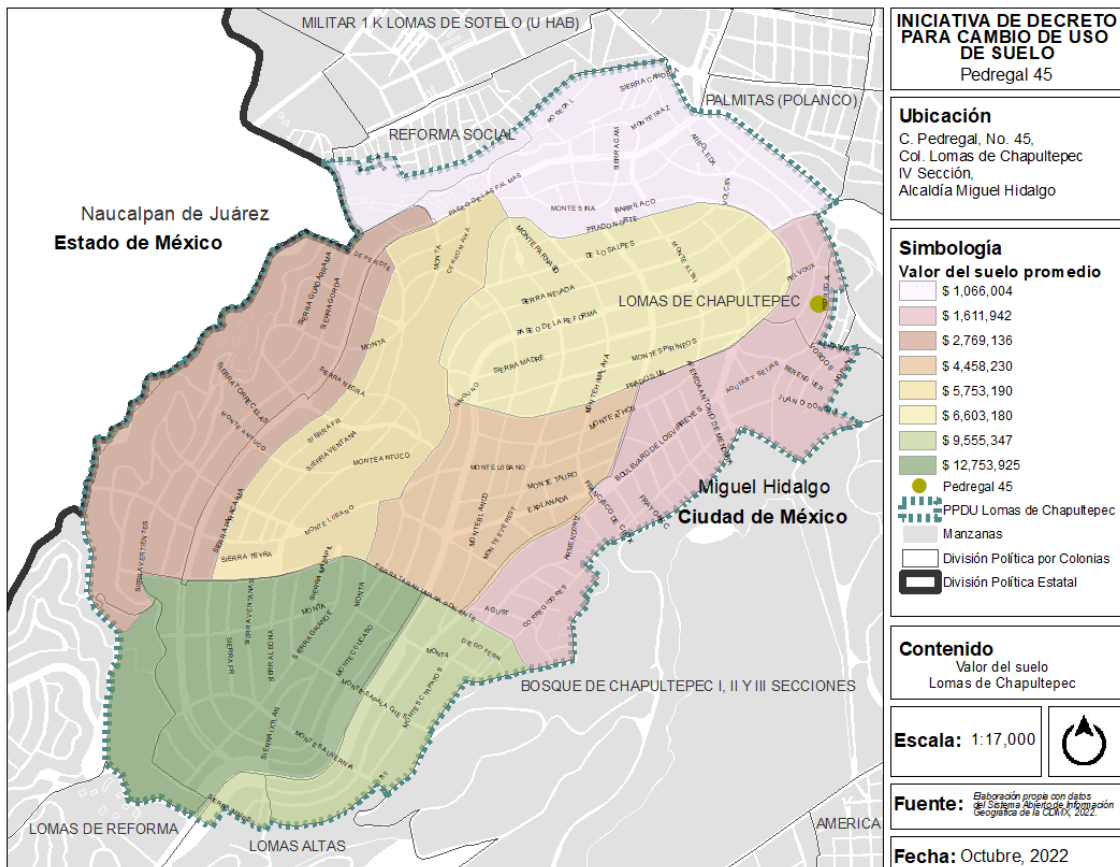


Fuente: Reporte de Bienes Raíces Ciudad de México 2022, Lamudi.

El proyecto Pedregal 45 ofrecerá 3 departamentos, cada uno contará con 3 dormitorios, 2 baños, sala, comedor, balcón, cocina, cuarto de lavandería, despensa y cuarto de blancos, el diseño aprovecha la iluminación natural y la terraza tendrá vista a la calle. Los tres primeros niveles tendrán un uso de servicio de restaurante, el edificio tendrá capacidad para 18 cajones de estacionamiento y 7 biciestacionamientos. Estas características corresponden a viviendas medio residencial, de acuerdo a la segmentación de Propiedades.com (2017), las cuales se distinguen por sus acabados, amenidades y/o servicios dentro del inmueble y a su alrededor. La vivienda cuenta con alta tecnología, ahorradores de energía, estacionamiento integrado y por lo general tiene varios cuartos de baño, además de contemplar espacios comunes, como salones de usos múltiples, terraza y áreas verdes.

Las viviendas ofertadas en esta zona responden a los altos valores del suelo que van de más de un millón de pesos a casi trece millones en Lomas de Chapultepec de acuerdo al Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México. El proyecto Pedregal 45 se localiza en la Zona IV cuyo valor del suelo en promedio es de \$1,611,942 pesos. Ver Imagen VI-1.

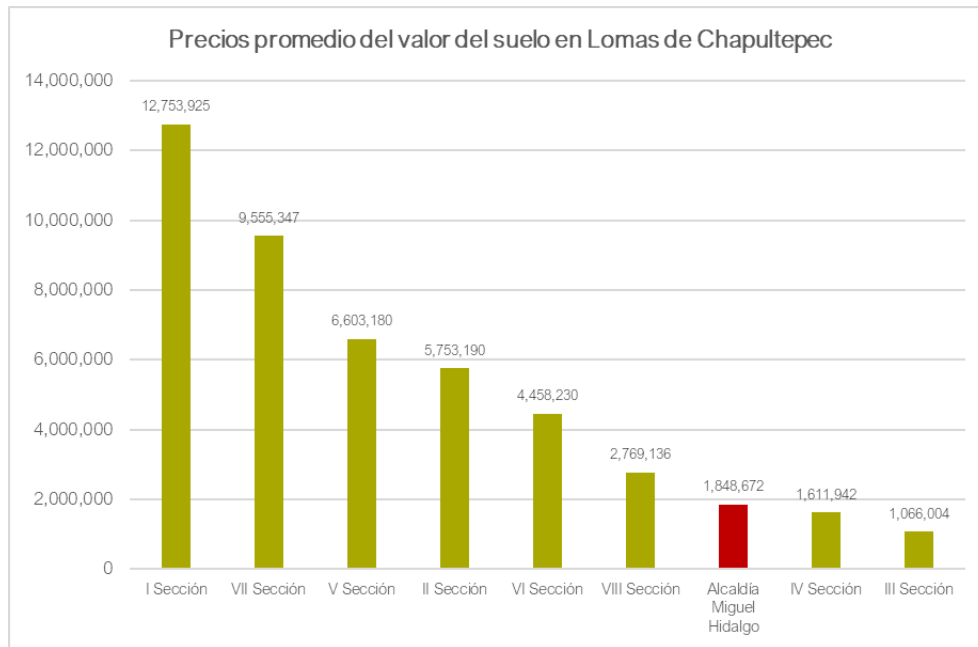
Imagen VI-1 Mapa del valor del suelo promedio en Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema Abierto de Información Geográfica de la CDMX, ADP. 2022.

Como se observa en la Gráfica VI-3, el valor de la Sección IV se encuentra por debajo del promedio de la Alcaldía Miguel Hidalgo, debido a que el valor promedio se ve afectado por algunos predios con valor menor a los \$600,000 MXN, cuando la mayor parte de los predios en esta sección tienen valores por encima de los \$15,000,000 MXN. Los altos valores del suelo producto de la localización y desarrollo urbano de la zona, hace viable desarrollar viviendas medio residencial con servicio en 6 niveles, con la capacidad de pagar el valor del suelo.

Gráfica VI-3 Precios promedio del valor del suelo

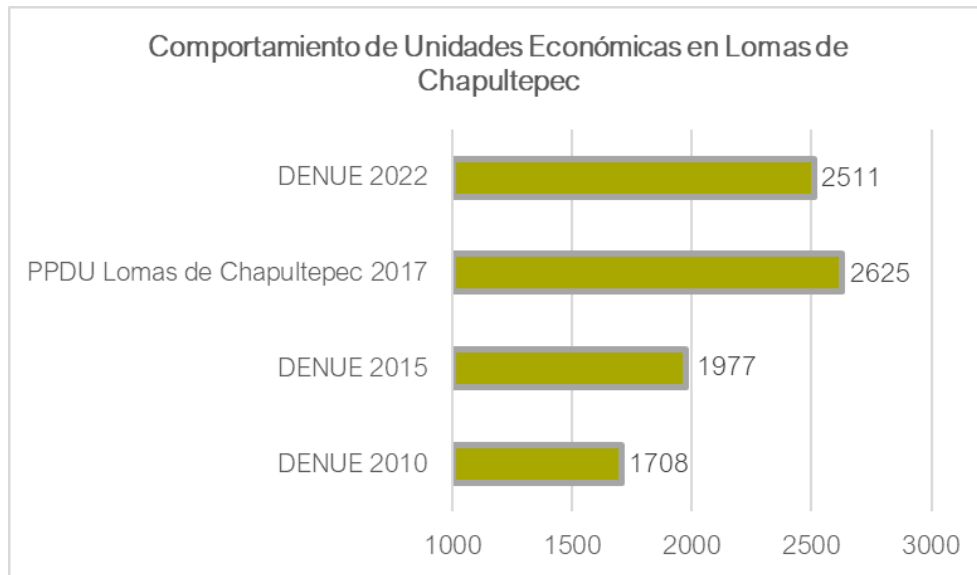


Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema Abierto de Información Geográfica de la CDMX, ADP. 2022.

Debido a que Pedregal 45 solicita servicio de restaurante, es importante analizar la dinámica de unidades económicas en Lomas de Chapultepec. En la Gráfica VI-4 se observa un crecimiento exponencial del 15.3% de 2015 a 2017 pasando de 1,977 unidades económicas a 2,625, sin embargo, en el registro del DENUE del 2022 ocurrió un decrecimiento del -1% quedando en 2,511, situación que pudo deberse a la pandemia por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19) debido al cierre de los negocios.



Gráfica VI-4 Unidades económicas en Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos de Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2022.

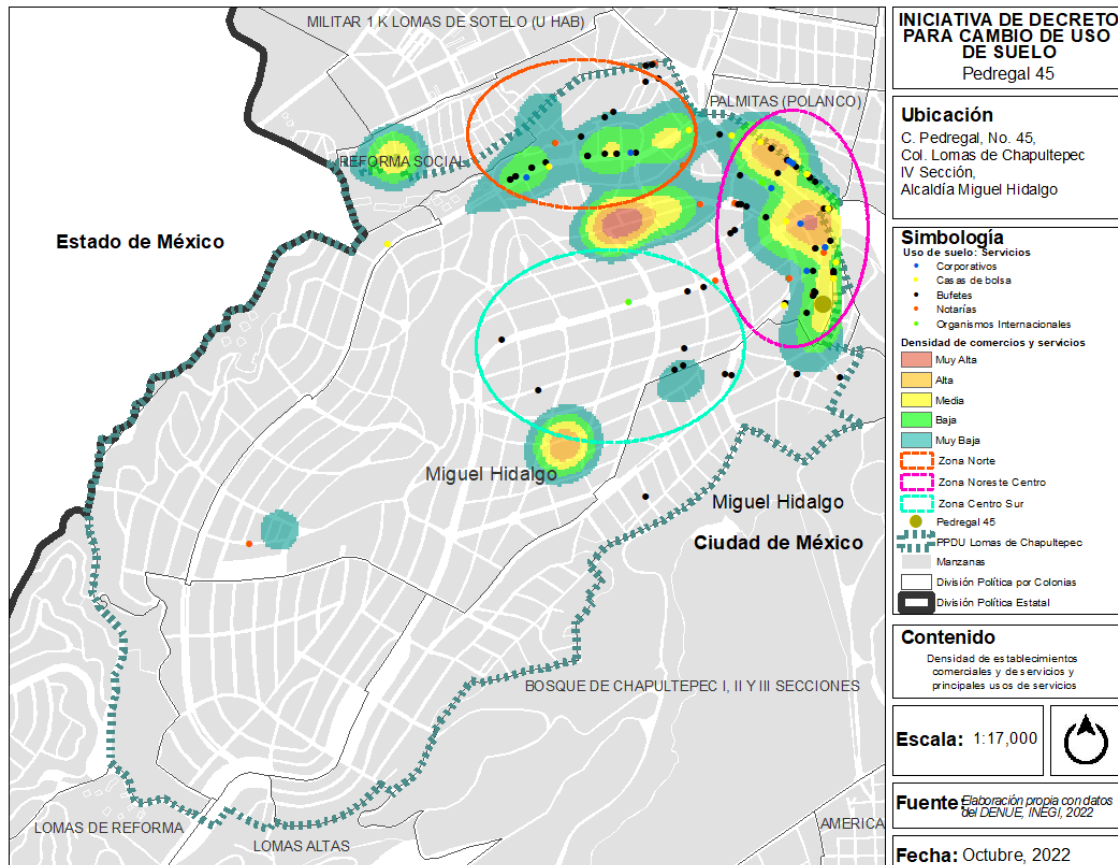
La oferta del sector comercio y servicios se conforma por 525 unidades económicas, 214 corresponden a la preparación de alimentos mientras que 168 son establecimientos dedicados a los servicios financieros. Esto indica una dinámica de viajes al trabajo por la concentración de corporativos, casas de bolsa, bufetes, notarías, organismos internacionales y restaurantes, los cuales se localizan en la franja noreste de Lomas de Chapultepec, como se observa en la Imagen VI-2; al norte sobre la Av. Paseo de las Palmas, Sierra Mojada y Sierra Candela predominan los bufetes, casas de bolsa y corporativos; al este sobre la Av. Prado Norte, Montes Urales, Montes Pelvoux, Pedregal y el Anillo Periférico Blvd. Adolfo López Mateos, existe una diversificación de establecimientos, ya que se localizan corporativos, casas de bolsa, bufetes y notarías, es precisamente en esta zona donde se localizará el proyecto Pedregal 45 por lo que se insertará en una zona dinámica que brindará cercanía a los servicios y comercios que se localizan en el lugar.

Mientras que, en la zona ubicada en el centro de Lomas de Chapultepec sobre Av. Paseo de la Reforma, Av. Prado Sur, Blvd. de los Virreyes y Montes Pirineos predominan los bufetes de manera dispersa, el predio Pedregal 45 se localiza en una zona de densidad media de comercios y servicios, que podrá beneficiarse de la cercanía con la concentración alta y muy alta gracias a la conectividad de la estructura vial.

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

Imagen VI-2 Mapa de densidad de establecimientos comerciales y de servicios y principales categorías de servicios



Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE, INEGI, 2022.

De ser aprobada la Iniciativa de Decreto, Pedregal 45 se sumará a los proyectos de inversión que buscan mejorar la economía de los habitantes de la Ciudad de México quienes resintieron los efectos de la recesión económica, al incidir en el crecimiento de los empleos, 60 empleos directos y 40 indirectos durante la construcción; mientras que se generarán 30 empleos directos y 20 indirectos durante la operación.

Con base en el Plan de Reactivación Económica de la capital, publicado el 16 de marzo de 2022, las acciones contemplan nuevos instrumentos de apoyo al sector de la construcción y la vivienda. En cuanto a la oferta de vivienda media residencial se observa que hay una demanda potencial que corresponde principalmente a la población de 24 a 54 años de edad, con un nivel socioeconómico A/B y C+, además de que Lomas de Chapultepec se encuentra dentro de las 10 colonias en la Ciudad de México con mayor demanda de vivienda, por lo que se consolida como una zona atractiva para el desarrollo de vivienda nueva.

### VI.IIFactor Vivienda

Los datos de los Censos de Población y Vivienda 2010 y 2020 realizados por el INEGI, muestran que Lomas de Chapultepec tuvo un aumento de vivienda del 1.07% en 2020 equivalente a 226 unidades, dando un total de 7,968 viviendas. Dicho incremento deriva de la

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

consolidación de la zona como una de las más exclusivas de la Ciudad de México, debido a su cercanía con Polanco, Av. Paseo de la Reforma y el Bosque de Chapultepec. Además, cuenta con una muy alta calidad en los servicios públicos derivado de su carácter como Central Business District (CBD)<sup>1</sup>. Estas características vuelven al área del PPDU-LCH una zona de gran importancia para la inversión inmobiliaria por la buena rentabilidad de la zona. Asimismo, en el portal de Mercado Libre (2022), Lomas de Chapultepec se encuentra en el puesto dos de cinco colonias con mayor demanda para obtener una vivienda, después de la colonia Polanco a nivel Alcaldía.

La dinámica de la vivienda presenta una densificación en altura de edificios habitacionales de seis a diez niveles en su mayoría. La distribución territorial conforma patrones localizados en los límites político administrativos del PPDU-LCH, sobre la Avenida Paseo de las Palmas en donde se localizan gran cantidad de oficinas, comercios y servicios, así como en manzanas dispersas dentro del polígono, ver Imagen VI-3.

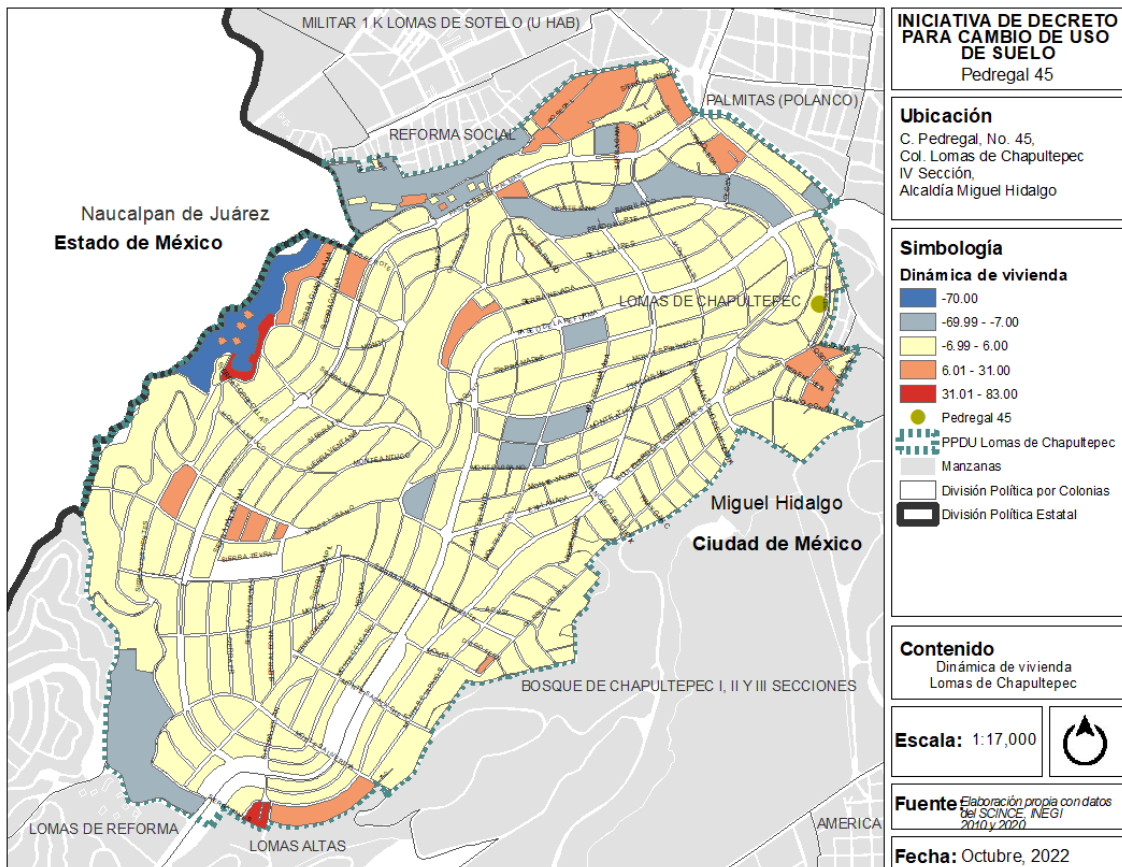
Por otro lado, la sustitución de uso Habitacional por Oficinas y Comercios se presenta sobre las calles Prado Norte, Barrilaco, Montes Urales y Av. Paseo de las Palmas, sin duda este fenómeno responde a la consolidación de los corredores urbanos Prado Norte – Sur y Av. Paseo de la Reforma, señalados dentro del PPDU-LCH como zonas de oficinas, comercio y servicios.

El proyecto Pedregal 45 cuenta con una localización estratégica pues se localiza dentro de una zona con cambios en el uso del suelo, así como cerca de las nuevas construcciones de vivienda plurifamiliar. El proyecto se suma a las nuevas dinámicas de ocupación territorial presentes en Lomas de Chapultepec, por lo tanto, de permitir el cambio de uso del suelo Habitacional con Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción se fortalecería la mezcla de usos del suelo en el territorio.

---

<sup>1</sup> Según el Cambridge Dictionary, Central Business District es el término general con el que se designa a las zonas centrales en donde se concentran comercios y oficinas (distrito financiero).

Imagen VI-3 Mapa de la dinámica de vivienda en Lomas de Chapultepec 2010-2020



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI.

Por otro lado, la Gráfica VI-5 indica que la vivienda unifamiliar representa el 63.19% de la oferta habitacional, con 5,035 viviendas, mientras que el 36.81% corresponde a viviendas plurifamiliares. Como se observa Lomas de Chapultepec continúa siendo una colonia predominantemente habitacional unifamiliar, sin embargo, es importante considerar que existe un problema de vivienda deshabitada, la Gráfica VI-6, indica que dicho porcentaje en las viviendas unifamiliares corresponde al 10.80%, las cuales en su mayoría son abandonadas o reconvertidas principalmente en oficinas, según lo mencionado por el PPDU-LCH. La diversificación de la vivienda espera revertir la pérdida de vivienda, ya que, el Programa Parcial reconoce el aumento de viviendas con un dormitorio pasando de 11.8% en 1990 a 19.1% en 2010.

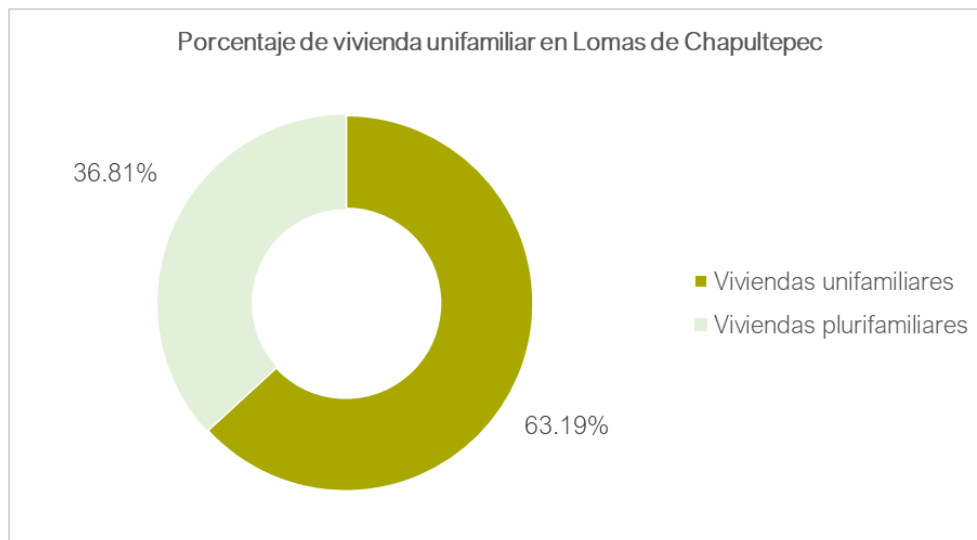
Es decir, se identifica un aumento en las viviendas con un dormitorio, lo que indica una tendencia a la verticalización de la vivienda. Por otra parte, portales como Lamudi (2022) y Mercado Libre (2022) identifican a Lomas de Chapultepec como una colonia de alta demanda para adquirir una vivienda en donde los departamentos con dos y tres dormitorios son los más buscados. En este sentido Pedregal 45 se incorpora a la oferta de vivienda existente al proyectar la construcción de 3 departamentos medio residencial con 3 dormitorios cada uno,

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

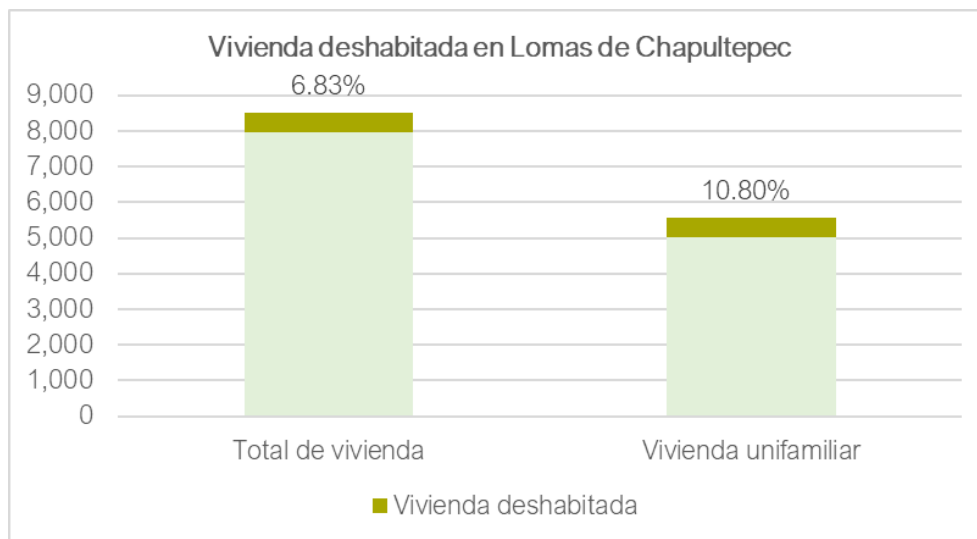
buscando responder a las preferencias de las nuevas estructuras familiares y revertir el fenómeno de viviendas deshabitadas.

Gráfica VI-5 Viviendas unifamiliares en Lomas de Chapultepec



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2020, INEGI.

Gráfica VI-6 Vivienda deshabitada en Lomas de Chapultepec



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2020, INEGI.

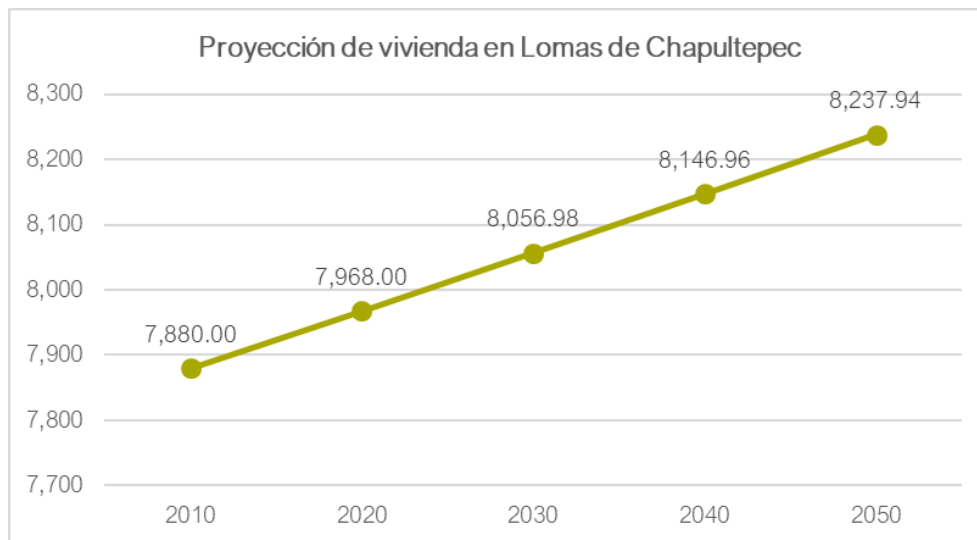
Como resultado, de la densificación en altura, sumado a una localización privilegiada por la cercanía a zonas de trabajo, comercio y servicios; amplia oferta de transporte público; valor paisajístico por las áreas verdes, se espera un crecimiento constante de viviendas para el año 2050, de acuerdo a la Gráfica VI-7. Cabe mencionar que este comportamiento se mantendrá en función de la densificación, al permitir un mayor número de viviendas dentro del polígono de Lomas de Chapultepec. Al ofertar 3 viviendas, el proyecto Pedregal 45 espera incidir de forma

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

positiva en esta proyección, para que este polígono continúe el carácter habitacional que tanto residentes de esta zona como el PPDU-LCH pretende conservar.

Gráfica VI-7 Proyección de vivienda hacia el año 2050 en Lomas de Chapultepec

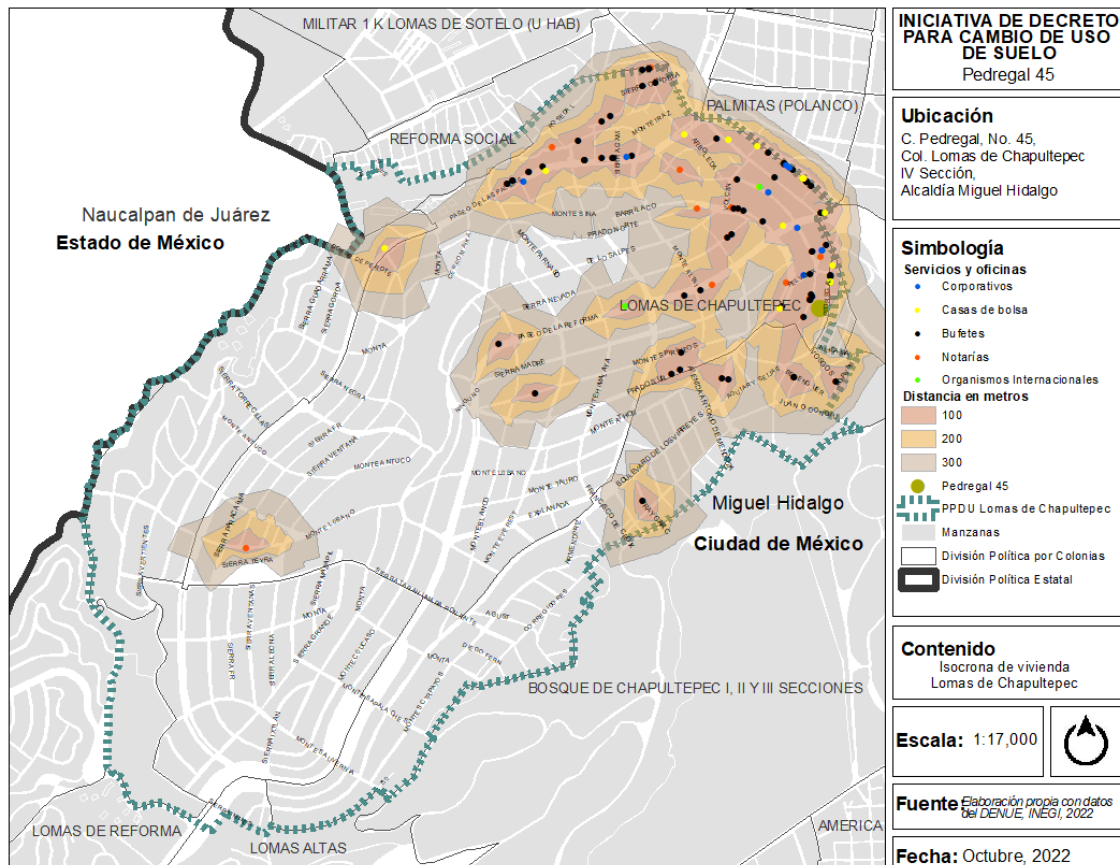


*Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI.*

Con relación a la demanda actual de vivienda, Mercado Libre (2022) indica que la demanda de departamentos en la Zona Metropolitana del Valle de México durante el primer trimestre de 2022 presentó los mismos niveles previos a la pandemia en la Alcaldía Miguel Hidalgo. El 27% de las búsquedas respondieron a la tipología de vivienda residencial de 3 a 7 millones de pesos, después el 24% a vivienda premium más de 15 millones de pesos, en tercer lugar, con el 22% la categoría residencial plus de 7 a 15 millones de pesos, en cuarto lugar, con el 20% la categoría de vivienda media de 1 y 3 millones de pesos y con el 6% la vivienda social de menos de 1 millón. De acuerdo a los datos, el proyecto Pedregal 45 se encuentra entre los rangos de precio de 3 a 7 millones de pesos correspondientes a vivienda media y residencial.

Otra forma de medir las ventajas de la localización de Pedregal 45 es a través de un mapa de isócronas el cual permite identificar la accesibilidad de los peatones a determinado destino, para lo cual se utilizó la traza urbana de Lomas de Chapultepec, para después sobreponer la capa de información de los principales corporativos, notarías, comercios, así como, los organismos diplomáticos e internacionales.

Imagen VI-4 Mapa de isócronas de oficinas, comercio y servicios



Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE, INEGI, 2022.

En la Imagen VI-4 se observa una correlación positiva entre la localización de los servicios y oficinas y una buena accesibilidad, ya que, fácilmente se puede acceder a un inmueble en una distancia de 100 metros. En el caso particular de Pedregal 45, se tiene cercanía con bufetes, casas de bolsa, notarías y corporativos, las viviendas pueden ser adquiridas por la población ocupada de la zona y de esa forma se materializaría lo recomendado por ONU Hábitat (2019), que se basa en la importancia de la localización de la vivienda cercana a zonas de trabajo para considerarse adecuada.

En conclusión, existen condiciones favorables para la densificación de la vivienda en altura, ya que se observa una mayor densificación en la zona noreste del polígono sobre el Anillo Periférico y Paseo de la Reforma, por lo tanto, el predio Pedregal 45 contempla integrarse a las dinámicas de densificación actuales. El segmento de vivienda con mayor demanda en Lomas de Chapultepec corresponde a residencial de acuerdo al valor del suelo y al crecimiento del precio de la vivienda. Así como por la atractiva localización en la que se encuentra Lomas de Chapultepec cercana a lugares de trabajo, accesibilidad vial, amplia oferta de entretenimiento y belleza arquitectónica, lo que la posiciona dentro de las 10 colonias de la Ciudad de México con mayor demanda de vivienda según Lamudi (2022).

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

#### VI.III Factor Ambiental

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (2022) establece en el artículo 87 que las áreas verdes se conforman de:

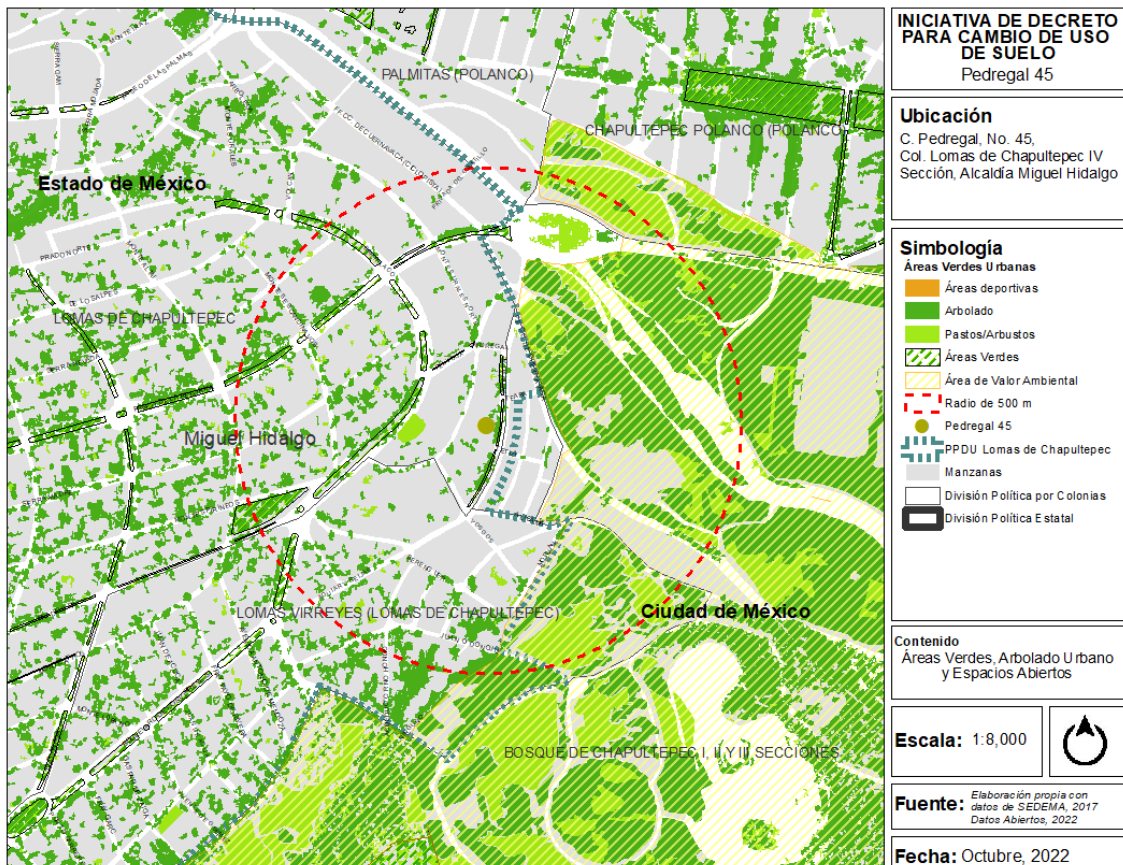
- I. *Parques y jardines;*
- II. *Plazas jardinadas o arboladas;*
- III. *Jardineras*
- IV. *Zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública; así como área o estructura con cualquier cubierta vegetal o tecnología ecológica instalada en azoteas de edificaciones.*
- V. *Alamedas y arboledas;*
- VI. *Promontorios, cerros, colinas, elevaciones y depresiones orográficas, pastizales naturales y áreas rurales de producción forestal, agroindustrial o que presten servicios ecoturísticos;*
- VII. *(Se deroga)*
- VIII. *Zonas de recarga de mantos acuíferos;*
- VIII. *[sic] Bis. Áreas de Valor Ambiental; y*
- IX. *Las demás análogas.*

Con base en los datos del Inventario de Áreas Verdes Urbanas 2017 de la SEDEMA, la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con una superficie de 5,607,701.5 m<sup>2</sup>, con un promedio por habitante de 15.40 m<sup>2</sup>. Para el caso específico de Lomas de Chapultepec el PPDU-LCH señala una superficie por habitante de 12.53 m<sup>2</sup>, superior a la superficie promedio de la Ciudad de México correspondiente a 7.54 m<sup>2</sup>. Sin embargo, no incluye la superficie de las AVA las cuales aportan servicios ambientales, tales como, la captura de contaminantes atmosféricos, regulación de la temperatura, recarga de mantos acuíferos, hábitat de especies de fauna y flora y valores escénicos y paisajísticos.

Como se observa en el Imagen VI-5, la manzana en donde se encuentra el predio Pedregal 45 así como las manzanas aledañas presentan menor porcentaje de áreas verdes en comparación con las zonas que se localizan cerca de las barrancas. Por lo tanto, el proyecto aportará 38% de área libre, porcentaje mayor al establecido en el PPDU-LCH, además de mejorar el arbolado existente de las banquetas, con el objetivo de contrarrestar la pérdida de vegetación en la zona.



Imagen VI-5 Mapa de áreas verdes urbanas en Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos de SEDEMA, 2017, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

Al interior del polígono del PDU-LCH se localizan dos parques locales en un radio de 500 metros respecto a Pedregal 45, el Parque de la Luz al oriente en la intersección de la calle Pedregal y la ciclovía Ferrocarril de Cuernavaca, al poniente el Parque Jaime Torres Bodet entre las vialidades Prado Sur y Montes Pirineos. Al exterior del polígono se localizan cuatro importantes espacios públicos, el Bosque de Chapultepec, el Parque Rosario Castellanos en la Sección II del Bosque de Chapultepec, el Jardín de la República del Líbano y el Campo Deportivo Militar Marte sobre Paseo de la Reforma. Esta oferta de espacios públicos recreativos y de entretenimiento a una distancia caminable podrán ser aprovechados por los residentes y usuarios del proyecto Pedregal 45.

En el tema de las AVA Lomas de Chapultepec cuenta con un sistema conformado por cuatro barrancas con una superficie de 49.74 hectáreas de acuerdo al PDU-LCH, las cuales aportan servicios ambientales como la captación y filtración de agua a los mantos freáticos, la purificación del aire, la generación de oxígeno, la reducción de la erosión, la regulación del régimen térmico, además de servir como amortiguamiento ante los efectos del ruido.

La Imagen VI-6 muestra el sistema de barrancas, la Barranca Dolores localizada dentro del Bosque de Chapultepec es la de mayor superficie, como muestra la Tabla VI-1 con 216.42

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

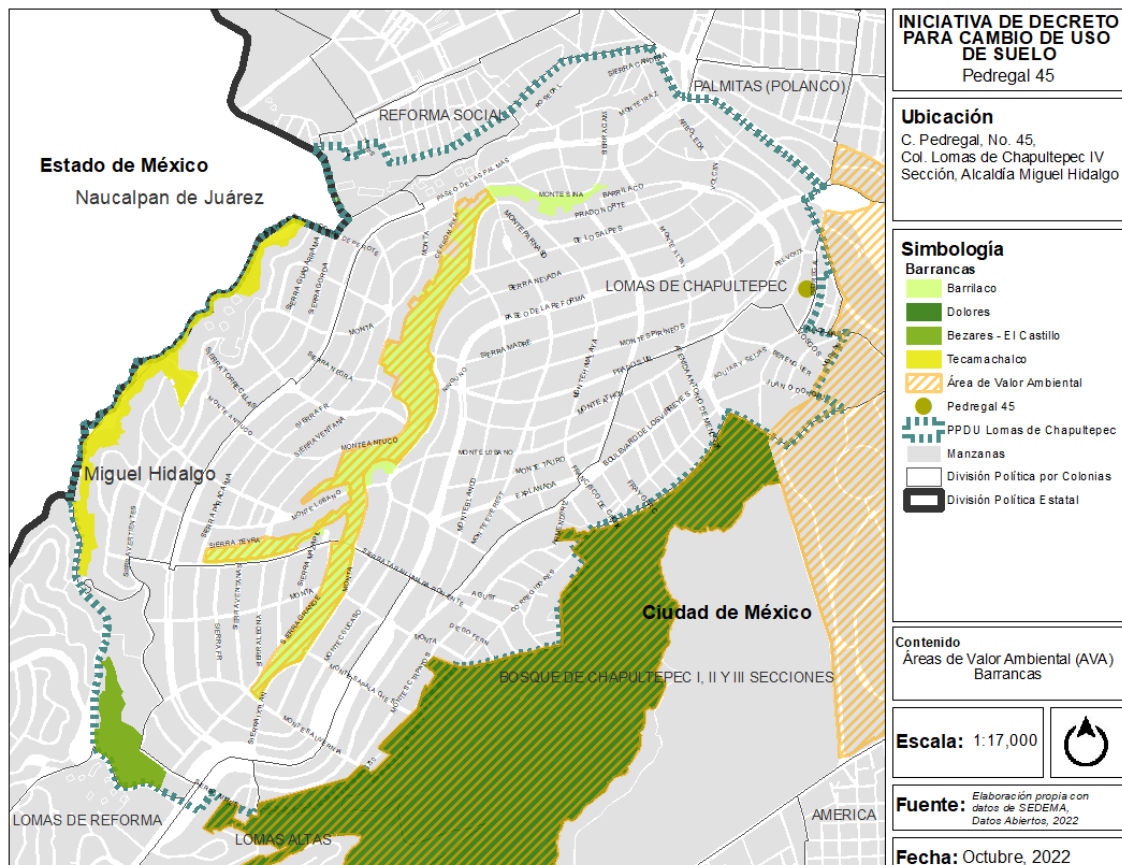
hectáreas, sin embargo, dentro del área de Lomas de Chapultepec solo se localizan 3.84 hectáreas; enseguida la Barranca Barrilaco la cual atraviesa el polígono de poniente a oriente cuenta con una superficie de 27.45 hectáreas. Después, la Barranca Bezares-El Castillo localizada al surponiente del polígono tiene una superficie de 20.64 hectáreas, de las cuales 6.62 hectáreas entran dentro del área del PDU-LCH y por último la Barranca Tecamachalco localizada al norponiente del polígono cuenta con 11.82 hectáreas.

Tabla VI-1 Sistema de Barrancas en Lomas de Chapultepec

Nombre de la Barranca	Clasificación	Superficie Total (Ha)	Superficie dentro del PDU (Ha)
Barrilaco	AVA-Bosque Urbano	27.45	27.45
Dolores	AVA-Bosque Urbano	216.42	3.84
Bezares-El Castillo	AVA-Barranca	20.64	6.62
Tecamachalco	AVA-Barranca	11.83	11.83
<b>Total</b>		<b>276.34</b>	<b>49.74</b>

Fuente: Elaboración propia con información del PDU-LCH, 2021.

Imagen VI-6 Mapa de barrancas en Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con información de SEDEMA, 2018, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

Por otro lado, en el tema de las denuncias ciudadanas en materia ambiental, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) recopiló entre 2015 y 2019 50 denuncias, en

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

la Tabla VI-2, se observa que 24 denuncias tratan sobre ruido y vibraciones. En respuesta la Alcaldía Miguel Hidalgo junto con la PAOT lanzaron la campaña “Bájale dos Rayitas” (2019) para concientizar principalmente a los comercios de las afectaciones del ruido al medio ambiente y a la salud, pues de acuerdo al artículo 27 de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México (2022) son infracciones contra la tranquilidad de las personas, producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o representen un posible riesgo a la salud, teniendo como sanción una multa equivalente de 11 a 40 Unidades de Medida, es decir, de \$1,058.42MXN a \$3,848.8MXN de acuerdo a la actualización de INEGI, arresto de 13 a 24 horas o trabajo comunitario de 6 a 12 horas, artículo 31 de la citada Ley.

Tabla VI-2 Denuncias ciudadanas ante la PAOT, 2015-2019

Denuncia	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Ruido y Vibraciones	2	5	6	9	2	24
Áreas Verdes (en suelo urbano)	4	0	1	2	0	7
Animales	1	2	0	2	1	6
Residuos	0	0	4	0	0	4
Áreas de Valor Ambiental	1	2	0	1	0	4
Barrancas	0	0	0	2	1	3
Aire	0	0	0	1	0	1
Áreas Naturales Protegidas	0	0	0	1	0	1
Total por año	8	9	11	18	4	50

Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2015-2019.

Ante estas denuncias el proyecto Pedregal 45 localizado dentro de una zona de oficinas, comercios y servicios, es consciente de las afectaciones por el ruido, de manera que no interferirá con los usos complementarios de vivienda, servicios, oficinas y comercios. Del mismo modo cumplirá con los límites máximos permisibles de ruido establecidos en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 los cuales permiten 65 dB en un horario de 6:00 h. a 20:00 h y de 62 dB en un horario de 20:00 h a 6:00 h, aplicables durante la etapa de demolición y construcción de la obra. Para el tema de las vibraciones, se cumplirá con los límites máximos permisibles dictados en la Norma Ambiental NADF-004-AMBT-2004 los cuales se encuentran en la Tabla VI-3.

Tabla VI-3 Límites máximos permisibles para aceleración raíz cuadrática media ponderada

Eje Z, dirección vertical	Eje X, dirección horizontal, paralelo a la colindancia	Eje Y, dirección horizontal, perpendicular a la colindancia
0,015 m/s <sup>2</sup>	0,015 m/s <sup>2</sup>	0,015 m/s <sup>2</sup>

*Fuente: Elaboración propia con datos de la NADF-004-AMBT-2004.*

Por otro lado, se denuncia el deterioro de las áreas verdes y las AVA. En las áreas verdes se denuncia el retiro de árboles, la falta de mantenimiento y enfermedades del arbolado por plagas en camellones, jardineras, glorietas y parques. Mientras que el deterioro en las AVA se debe al cambio de uso del suelo y construcciones al interior de las mismas, así como por la descarga de aguas residuales y presencia de cascajo.

Ante esta problemática, el proyecto Pedregal 45 pretende redensificar una zona consolidada para contrarrestar la expansión en áreas de conservación ambiental, por lo que no afectará a las zonas de barrancas. Por el contrario, el proyecto es consciente de su ubicación privilegiada en cuanto a la cercanía con AVA, por lo que al estar cerca del Bosque de Chapultepec, cumplirá con las Normas Ambientales para el Distrito Federal, por un lado, la NADF-018-AMBT-2009 enfocada en los lineamientos técnicos que deberán llevarse a cabo en las obras de construcción y/o demolición para prevenir las emisiones atmosféricas de partículas pm<sub>10</sub> y menores, así como la NADF-007-RNAT-2004 para el manejo de los residuos de la construcción.

También se buscará ser un edificio sustentable al introducir ecotecnias, diseño arquitectónico y materiales que reduzcan el uso de energía eléctrica, agua potable y descargas de agua hacia el drenaje; aprovechar la mayor cantidad de luz natural, así como proveer de ventilación natural; además implementará un sistema en la cristalería para romper el efecto espejo de los vidrios exteriores con la finalidad de evitar la colisión de las aves de la zona.

Finalmente, las denuncias sobre los residuos, señalado dentro del PPDU-LCH como un riesgo sanitario-ecológico por la propagación de enfermedades respiratorias y gastrointestinales, proliferación de plagas de roedores, contaminación del aire, suelo y agua por los tiraderos clandestinos en la vía pública y en las barrancas. El proyecto Pedregal 45 contempla la instalación de contenedores de basura respetando la clasificación señalada por la Norma Ambiental NADF-024-AMBT-2013, contenedores verdes para los residuos orgánicos, grises para los inorgánicos reciclables, naranjas para los inorgánicos no reciclables y café para los residuos de manejo especial.

Tomando en consideración la problemática ambiental de la zona, el proyecto Pedregal 45 buscará cumplir con las Normas Ambientales aplicables en la Ciudad de México, antes, durante y después del proceso de construcción. Aumentar el porcentaje de área libre a 38%, dar mantenimiento del arbolado urbano inmediato al proyecto, adoptar ecotecnias en el uso del agua y energía eléctrica, integrar materiales sustentables con porcentajes bajos de reflexión solar, así como implementar un manejo integral de los residuos sólidos urbanos generados.

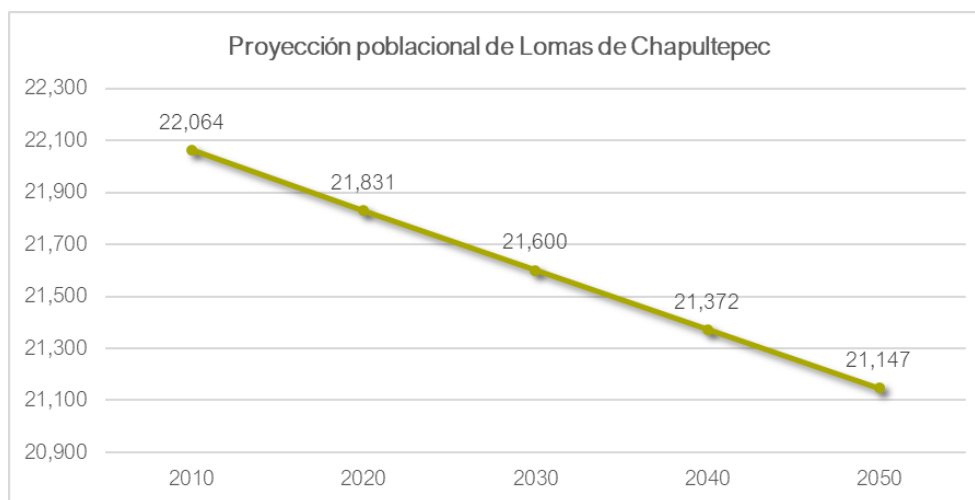
## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

#### VI.IV Factor Social

Respecto al comportamiento poblacional, datos del Censo de Población y Vivienda realizado por INEGI, estima que durante el periodo 2010-2020 el polígono que conforma el PPDU-LCH presentó una tasa de decrecimiento del -0.106%, cifra que representa una pérdida de 233 habitantes y de seguir con esta tendencia de decrecimiento se espera una pérdida acumulada del -0.42% para el año 2050 quedando con 21,147 habitantes. Ver Gráfica VI-8.

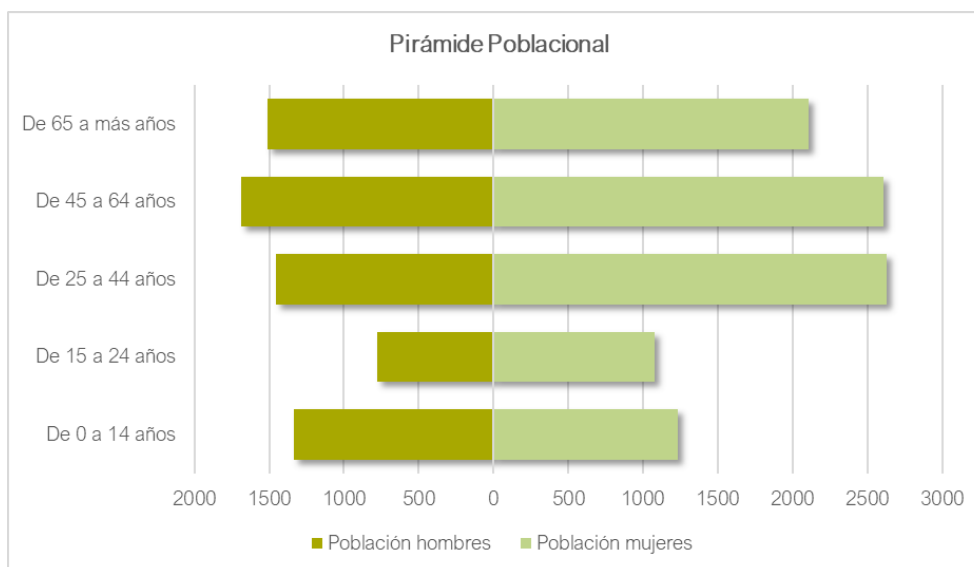
Gráfica VI-8 Proyección poblacional de Lomas de Chapultepec



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI.

En el análisis por grupos de edad se observa una mayor participación de la población adulta joven de 25 a 64 años con el 44%, después la población de 65 años y más con el 17%, la población de 0 a 14 años con el 13% y en último lugar la población de 14 a 24 años con el 10%. Estos datos señalan un envejecimiento de la población como sucede en las alcaldías de la Ciudad Central mencionado en el PPDU-LCH, sin embargo, el Programa Parcial identifica un decrecimiento de los grupos de población de 0 a 14 años y de 15 a 64 años y un crecimiento del 7.8% de la población de la tercera edad. No obstante, al hacer el análisis con los datos del Censo de Población y Vivienda SCINCE 2020 se obtiene un crecimiento del 1.1% de la población de 0 a 14 años, un decrecimiento de la población de 15 a 64 años con -0.35% y un aumento del 3.6% de la población de la tercera edad. Es decir, aunque el crecimiento es poco significativo, se observa un crecimiento en los nacimientos, situación que no se presentó en 2010.

Gráfica VI-9 Pirámide poblacional de Lomas de Chapultepec



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

En la Gráfica VI-9 se observa la tendencia de envejecimiento, pero también un ligero incremento de la población correspondiente a niños, por lo que, de cambiar el uso de suelo Habitacional con Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción, se podría atender la dinámica de la población evitando su salida de Lomas de Chapultepec por el cambio desorganizado del uso de suelo Habitacional a Oficinas, Comercios y Servicios.

En cuanto a la ocupación y distribución de la población se observa en la Imagen VI-7 una mayor ocupación por manzana al norte del polígono en donde se localizan viviendas plurifamiliares de más de 10 niveles, así como en manzanas dispersas al interior de Lomas de Chapultepec en donde de igual forma se ha construido vivienda plurifamiliar de 3 a 5 niveles. Las manzanas con población de 0 a 30 habitantes se localizan en la zona de oficinas, comercio y servicios localizada sobre Paseo de las Palmas, Prado Sur y Norte, Periférico y Paseo de la Reforma, así como comercio local localizado en manzanas dispersas por todo el polígono. Por otra parte, las manzanas con 31 a 79 habitantes presentan mayor distribución en el territorio ya que corresponden al uso habitacional unifamiliar.

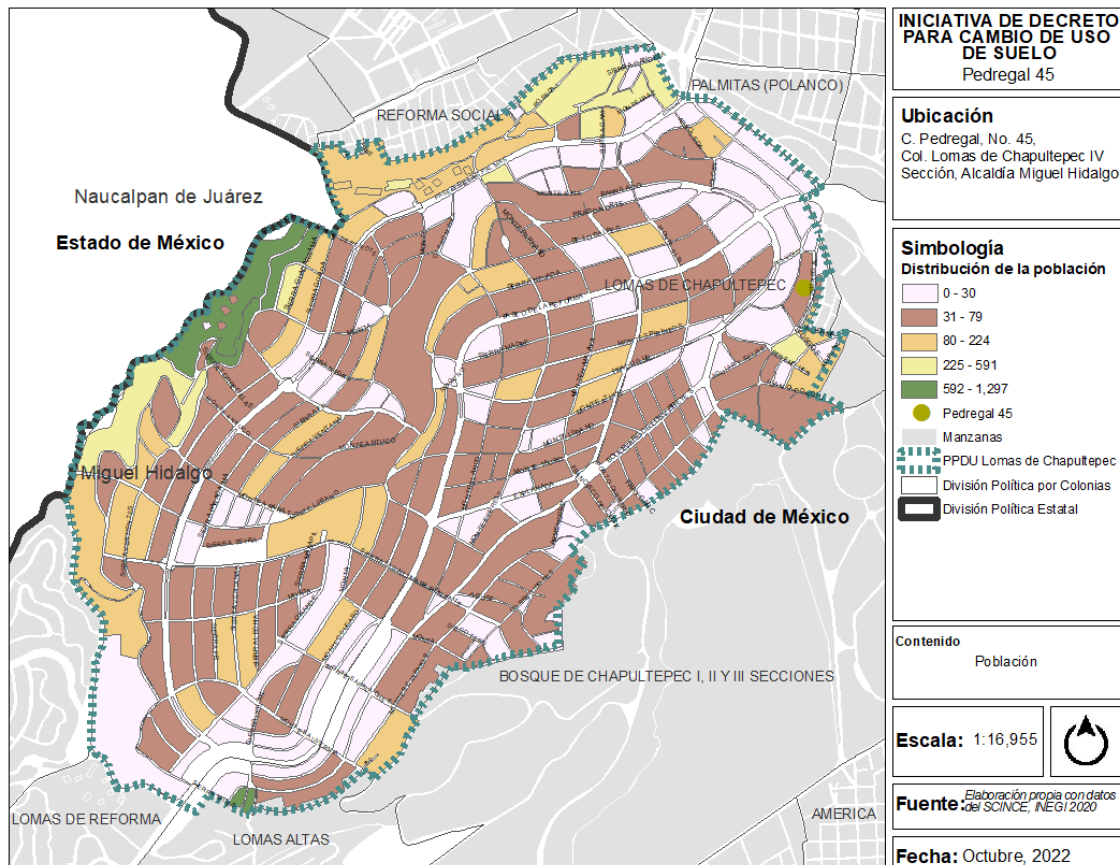
La manzana en donde se localiza el predio Pedregal 45 tiene una ocupación de 31 a 79 habitantes, sin embargo, al localizarse dentro de la zona catalogada por el PPDU-LCH como zona de oficinas, comercio y servicios con una alta densidad de construcción de 8 a 18 niveles, es probable la pérdida de población al incentivar este tipo de construcciones. La propuesta de cambio de uso de suelo a Habitacional con Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas en 6 niveles máximos de construcción, 38% de área libre y 3 viviendas en 898.26 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción, pretende responder a la conservación del uso Habitacional, al mismo tiempo que reconoce las dinámicas sociales de la población residente y flotante que transita por el lugar, de esta manera, el

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

proyecto incorpora servicio de restaurante para complementar las dinámicas generadas gracias a la cercanía con oficinas, comercio y servicios.

Imagen VI-7 Mapa de distribución de la población en Lomas de Chapultepec

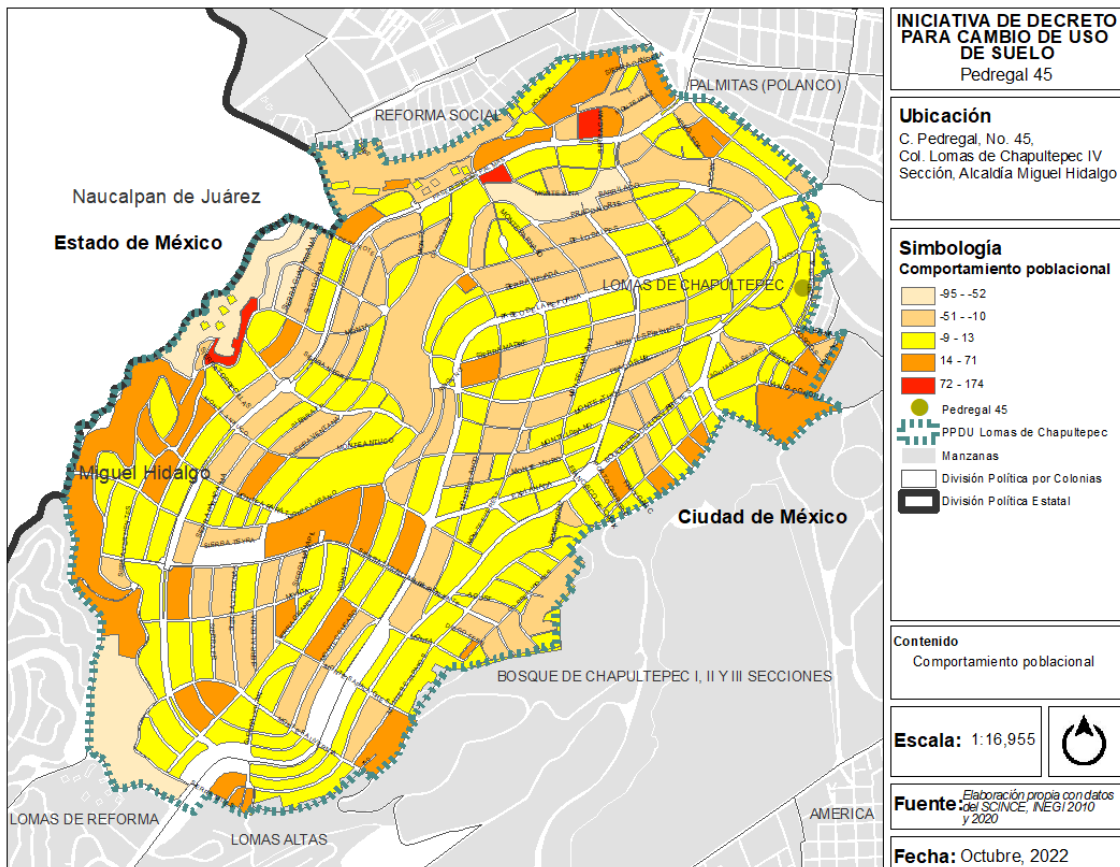


Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

En cuanto al comportamiento poblacional, se observa en la Imagen VI-8 una pérdida de población en la manzana de alta densidad habitacional con edificios de más de 10 niveles, la pérdida de población puede deberse al resultado de la sustitución del uso habitacional por el uso de hospedaje o alquiler de corta estancia, así como al abandono de las viviendas por parte de la población de la tercera edad que prefiere vivir en otro lugar sin tantas transformaciones en el uso del suelo. Por otro lado, el aumento de población se da en las manzanas localizadas principalmente en la periferia del polígono, sobre las secciones III y VIII al poniente, la sección I al sur y la IV al oriente sobre el Anillo Periférico.

La manzana en donde se localiza el predio Pedregal 45 se encuentra en el rango de menor cambio de 2010 a 2020, es decir, permaneció la cantidad de habitantes, sin embargo, se observa una tendencia a densificar en altura y a cambiar el uso del suelo Habitacional por Comercio y Servicios. En respuesta el proyecto Pedregal 45 plantea conservar y recuperar población, aprovechar la infraestructura urbana, la zona de trabajos y la conexión con el oriente y poniente de la ciudad a través de la densificación de la vivienda.

Imagen VI-8 Mapa del comportamiento poblacional en Lomas de Chapultepec



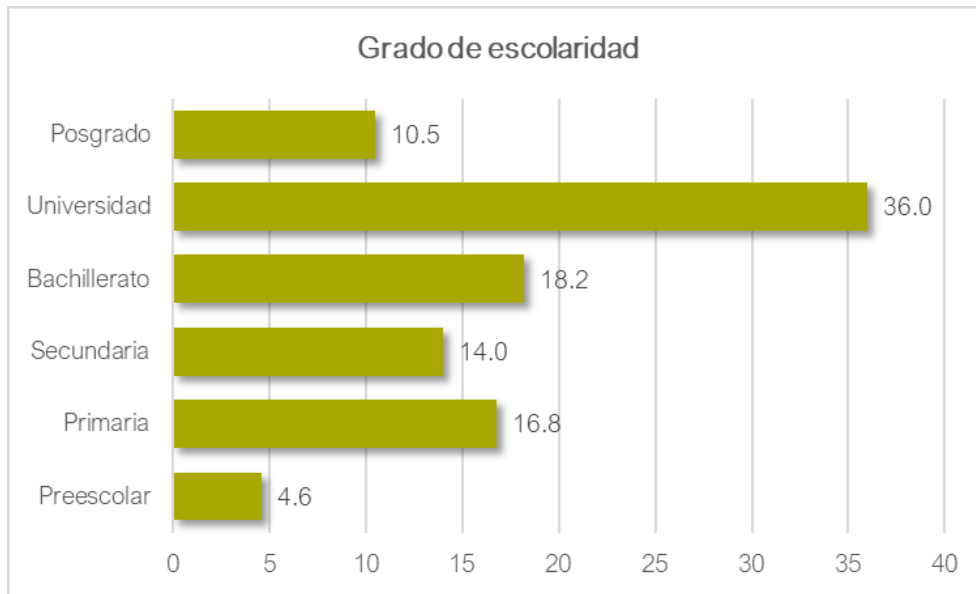
Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI.

Existe una diversidad dentro de la población residente y flotante, pues datos del PPDU-LCH señalan que la población flotante es mayor a tres veces a la de los residentes, es decir, asciende a 63,939 trabajadores. Por ello, el proyecto Pedregal 45 puede ofertarse tanto para la población residente de Lomas de Chapultepec, como para la población flotante que encuentra una oportunidad de establecerse cerca de su trabajo.

En la Gráfica VI-10 el 46.5% de la población cuenta con estudios de nivel superior y posgrado, el 18.2% cuenta con educación media superior y el 35.4% con educación básica.



Gráfica VI-10 Grado de escolaridad de Lomas de Chapultepec

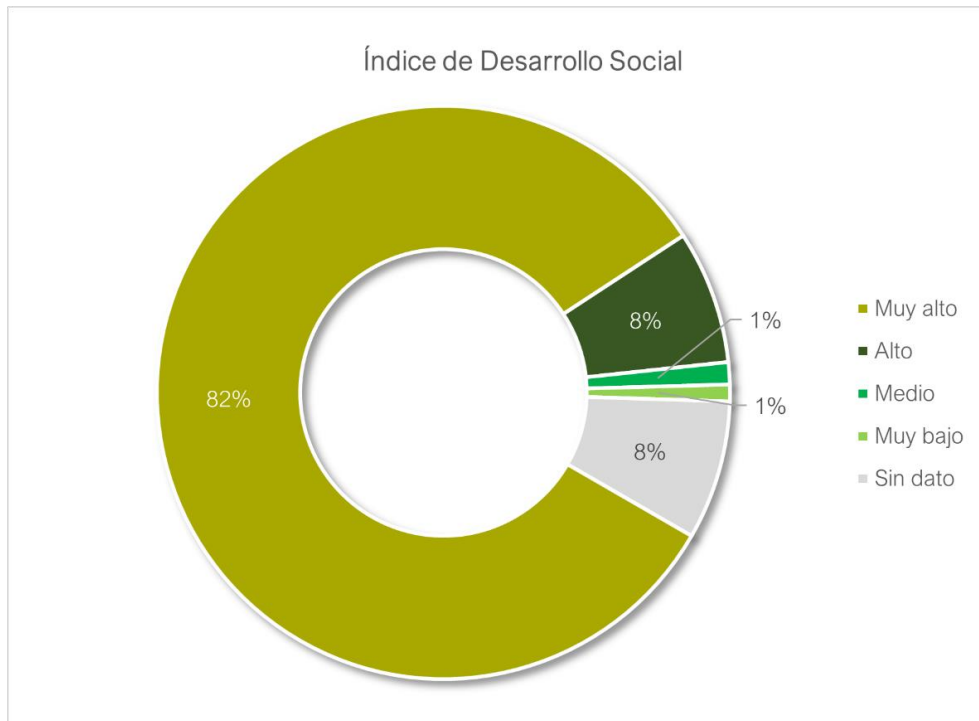


Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

El grado de escolaridad junto con el nivel socioeconómico predominante en la zona (A/B y C+) permiten conocer las características de los potenciales propietarios de las viviendas, por tanto, las viviendas que ofertará Pedregal 45 pertenecen al segmento medio residencial.

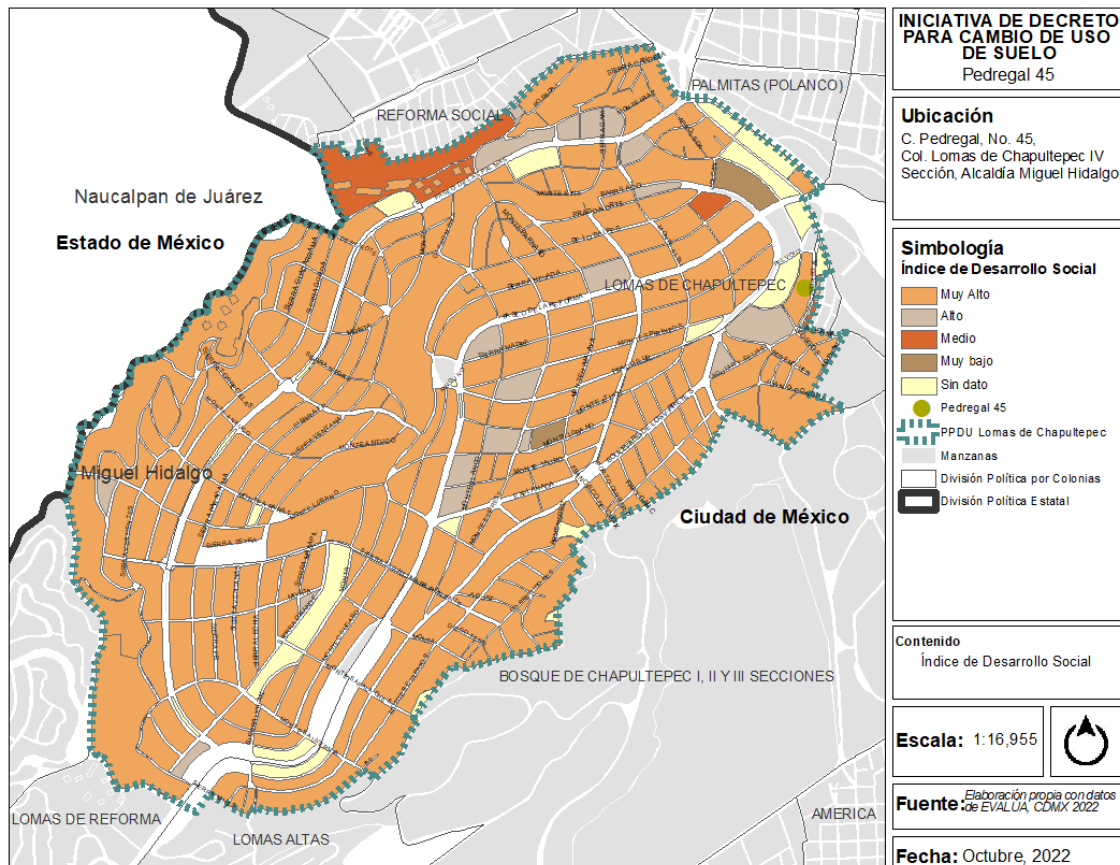
El Índice de Desarrollo Social (IDS) publicado por el Consejo de Evaluación Social de la Ciudad de México (EVALÚA), evalúa la calidad física de las viviendas, el acceso a servicios urbanos, educación, servicios de salud y seguridad social. Para Lomas de Chapultepec de acuerdo a la Gráfica VI-11 el 82% de las manzanas tiene un índice muy alto, un 8% presenta un índice alto y un 2% índice medio y muy bajo.

Gráfica VI-11 Índice de Desarrollo Social de Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos del Consejo de Evaluación Social de la Ciudad de México, EVALÚA, 2022.

Imagen VI-9 Mapa del índice de desarrollo social a nivel manzana de Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos del Consejo de Evaluación Social de la Ciudad de México, EVALÚA, 2022.

La Imagen VI-9 permite territorializar los datos del índice de desarrollo social, el 90% de las manzanas tienen un índice de desarrollo social muy alto y alto, se ubican dos manzanas al norte del polígono con índice medio y dos manzanas con índice muy bajo al oriente y sur del mismo. Estos datos se deben a la reducción de viviendas habitadas, en donde se pierden los valores de servicios como línea telefónica e internet, así como a las manzanas con mayor porcentaje con uso de suelo comercio y servicios en donde no se puede medir la calidad de la vivienda y por lo tanto se reduce el índice. Sin embargo, Lomas de Chapultepec se mantiene a la vanguardia en calidad constructiva, infraestructura de servicios públicos, grados de escolaridad, seguridad social y servicios de salud.

De manera general, Lomas de Chapultepec es un área consolidada y abastecida de servicios en su totalidad, cuyas condiciones permiten e incentivan la realización de proyectos inmobiliarios mismos que contribuyen al dinamismo social y económico derivadas de la sinergia del CBD (Central Business District) que se compone por el submercado de oficinas reconocido como Lomas cuya relevancia es de nivel metropolitano.

Por otro lado, la seguridad pública es un tema de importancia en todas las ciudades de México y en Lomas de Chapultepec no es la excepción, en el PDU-LCH del 2021 se menciona a la

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

seguridad como una de las demandas principales de los habitantes, ésta situación se ha atendido a través de la instalación de alarmas vecinales, destacando la sección II con mayor número de alarmas vecinales, esto se debe a que la zona es de las que menos ha sufrido cambios de uso de suelo, así como en cambios en las dinámicas poblacionales, lo que infiere que los vecinos tienen un sentido de pertenencia y se interesan en mayor medida por los asuntos públicos de su colonia.

Las estadísticas de incidencia delictiva según el PPDU-LCH, señalan que el robo de vehículo automotor sin violencia es el de mayor incidencia con más del 30%, le siguen los robos a casa habitación con violencia en una relación de 25 a 1 donde 25 suceden en Lomas de Chapultepec y 1 en la Alcaldía Miguel Hidalgo. En 2013 se registraron 131 delitos, mientras que en 2016 se reportaron 47 delitos.

Los datos del 2022 sobre las denuncias ante la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, manifiestan un aumento del robo de vehículo con y sin violencia con el 38.2%, seguido por robo a negocio con el 29.4% y robo a transeúnte en vía pública con el 11.8%. Ver Tabla VI-4.

Tabla VI-4 Delitos cometidos en Lomas de Chapultepec

Delitos cometidos en Lomas de Chapultepec		
Categoría	No. de delito	Porcentaje
Robo con vehículo con y sin violencia	13	38.2%
Robo a negocio con violencia	10	29.4%
Robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia	4	11.8%
Homicidio doloso	2	5.9%
Robo a casa habitación con violencia	2	5.9%
Lesiones dolosas por disparo de arma de fuego	1	2.9%
Robo a cuentahabiente saliendo del cajero con violencia	1	2.9%
Robo a repartidor con y sin violencia	1	2.9%
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2022.*

La distribución territorial de los delitos en Lomas de Chapultepec se puede observar en la Imagen VI-10, la mayor densidad de los delitos se presentó en la zona noreste en donde se localiza la mayor cantidad de usos del suelo de oficinas, servicios y comercio, sucede lo mismo en las concentraciones del centro y oriente, en donde los delitos van en función de la aglomeración de las actividades económicas.

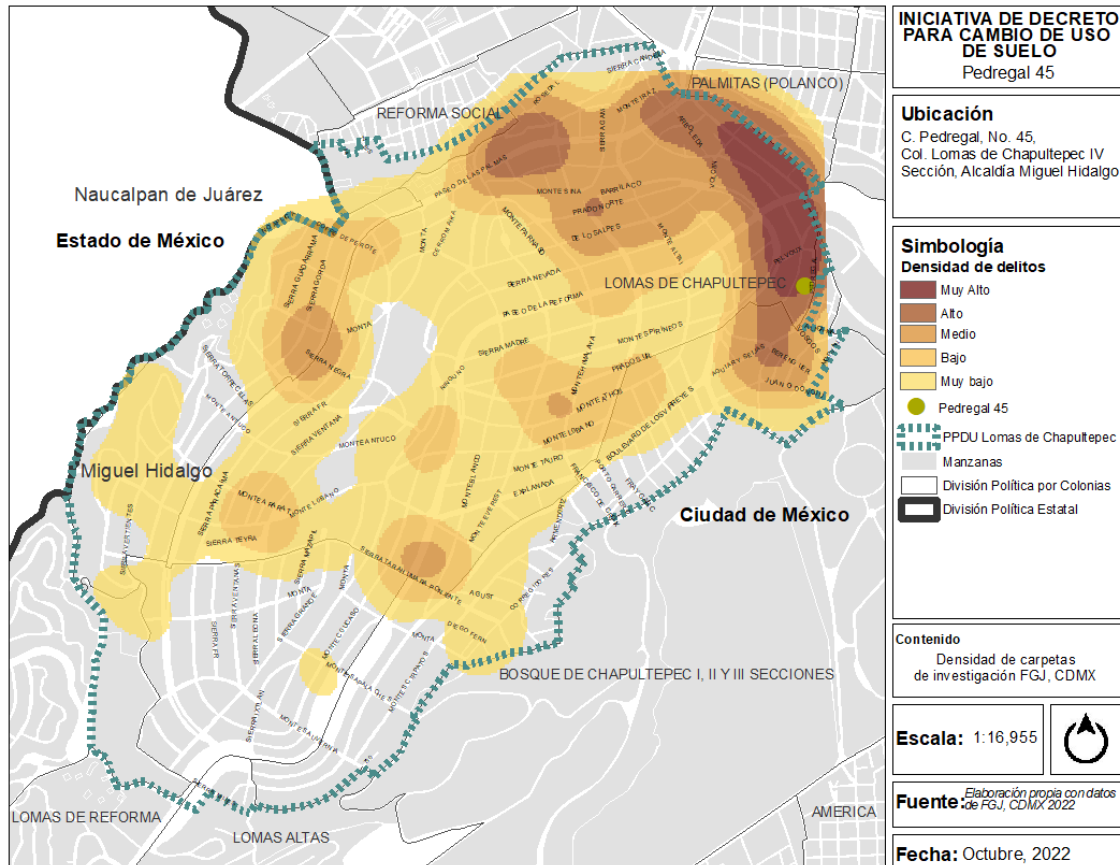
Sin duda la modificación de las construcciones habitacionales ha influido en la seguridad en la vía pública al predominar los muros ciegos en donde se pierde la interacción social, con fachadas o frentes activos. Además, al conformarse zonas monofuncionales dentro de la ciudad, las dinámicas sociales y económicas funcionan en relación al uso de suelo predominante, por lo que, al concluir el horario de oficinas, comercios y servicios, se convierten en lugares desiertos y solitarios aumentando el riesgo de la incidencia delictiva.

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

En este sentido el proyecto Pedregal 45 al contemplar Habitacional con Servicio incentivará un mayor uso del espacio público al contar con un frente activo, debido al tránsito de la población residente y flotante, buscando mejorar la percepción de la seguridad pública.

Imagen VI-10 Mapa de densidad de carpetas de investigación en Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2022.

En conclusión, los datos del factor social permiten identificar características sociales de la población de Lomas de Chapultepec, por un lado, se encuentra la población con mayor tiempo residiendo en la zona, los nuevos habitantes de las viviendas plurifamiliares y la población flotante que llega con motivo de trabajo; y por el otro lado, la división que hace el PPDU-LCH en zonas homogéneas destaca el problema de inseguridad pública principalmente al noreste del Lomas de Chapultepec en donde el uso del espacio público responde a las horas de entrada y salida de las oficinas. El proyecto Pedregal 45 pretende atender a la población de 25 a 54 años que mayormente demanda una vivienda de acuerdo a Lamudi (2022) y que para el caso de Lomas de Chapultepec coincide con el grupo de edad con mayor presencia al interior del polígono del PPDU-LCH, además que se podrá absorber la demanda de la población flotante que arriba por motivo de trabajo y que busca una vivienda en el segmento medio residencial.

El desarrollo de Pedregal 45 incentivará el uso del espacio público en diferentes horarios durante toda la semana, tanto por la población residente que saldrá a hacer sus actividades como por la población que habita en Lomas de Chapultepec y la población flotante que haga

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

uso del servicio de alimentos establecido en el desarrollo, de esta manera se espera incidir positivamente en la reducción de la inseguridad pública al tener frentes activos que incrementen las dinámicas sociales.

#### VI.V Infraestructura Urbana

Lomas de Chapultepec construida bajo el concepto de “ciudad-jardín”<sup>2</sup> se estableció como una zona habitacional de lujo para familias de altos ingresos, por lo que el diseño morfológico responde a la topografía de la zona, pero también al paisaje urbano. Por lo tanto, al funcionar en un principio como zona habitacional, para después modificar su estructura urbana al trasladarse gran parte de las oficinas dañadas en el sismo de 1985 a esta zona de la ciudad, las vialidades se vieron saturadas.

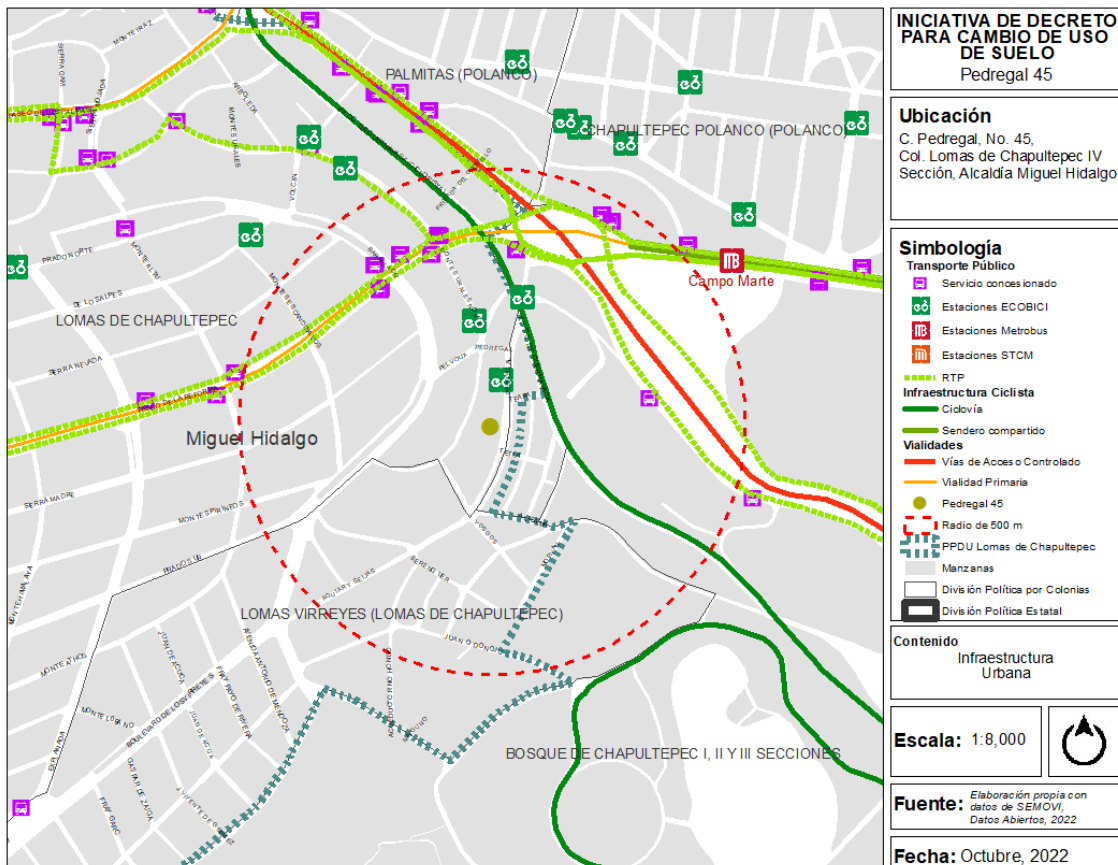
El área del PPDU-LCH cuenta con tres vialidades primarias; Paseo de la Reforma de Constituyentes al Anillo Periférico, Paseo de las Palmas de Paseo de la Reforma al Anillo Periférico y el Anillo Periférico de Priv. Rosario Castellanos a Priv. San Isidro. Seis vías colectoras; Prado Norte y Sur, Monte Líbano, Blvd. de los Virreyes y Paseo de los Ahuehuetes Norte y Sur. Las vías locales conforman el 75% de las vialidades del PPDU-LCH, en donde la mayoría son de un solo sentido.

En relación con la Imagen Objetivo del PPDU-LCH que pretende modificar los modos de transporte priorizando el transporte público y la movilidad no motorizada, la localización del proyecto Pedregal 45 vista en la Imagen VI-11 resulta idónea, ya que se encuentran en una distancia caminable de 500 metros, tres estaciones de ECOBICI, 9 paradas de servicio de transporte concesionado, la estación Campo Marte del Metrobús, así como rutas de RTP sobre Paseo de la Reforma y Anillo Periférico, además de una ciclovía bidireccional sobre la calle Ferrocarril de Cuernavaca, cuya extensión es de 500 metros a lo largo de Lomas de Chapultepec.

---

<sup>2</sup> Según el artículo “El modelo original de la ciudad – jardín” de Urban Networks: “...las diferentes versiones de los núcleos suburbanos inspirados en la ciudad-jardín (mayoritariamente residenciales) sí mantendrían un denominador común expresado en una densidad media-baja, con una importante presencia de zonas verdes y un cierto pintoresquismo general. “

Imagen VI-11 Mapa de infraestructura urbana



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

A la oferta de transporte público existente se suma el proyecto de la ampliación de la Línea 7 del Metrobús mencionado en el PPDU-LCH, conectándose con el Sistema de Transporte Colectivo Metro, rutas de transporte público del Estado de México, Servicio de Transportes Eléctricos. Se espera que con dichas ampliaciones el porcentaje de ocupación vehicular disminuya al poner en práctica el concepto DOT.

El DOT que se busca lograr en Lomas de Chapultepec, contrarresta con la oferta de 5,029 cajones para automóviles y 374 cajones para motos en la vía pública a través del programa ecoParq, en donde el PPDU-LCH destaca la problemática de una oferta desordenada que contribuye al congestionamiento y genera una alta demanda de uso de calles para el acceso en horas de entrada y salida de las oficinas.

Una alternativa que podrían contemplar las empresas es la implementación de rutas de personal, acompañada de la instalación de infraestructura no motorizada como los biciestacionamientos. El proyecto Pedregal 45 contempla la instalación de 18 cajones de estacionamiento y 7 biciestacionamientos.

Reducir el porcentaje del uso del automóvil (54.8%) en los viajes de los habitantes por un aumento del transporte público (transporte colectivo concesionado 24.5%, metro 5.9% y otros

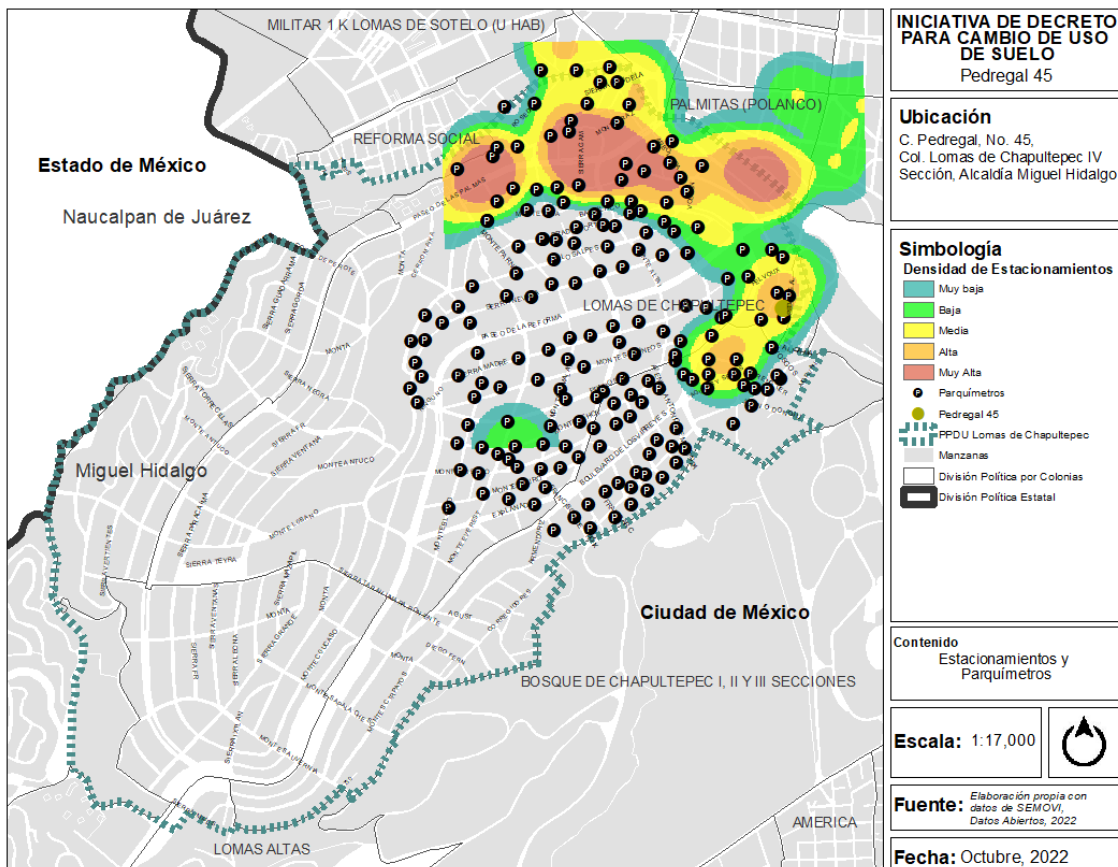
## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

modos de transporte (RTP, STE, MB, Taxi, Moto, Bici) 14.8%), modificaría sustancialmente la forma en la que se viven las calles de Lomas de Chapultepec, el proyecto Pedregal 45 tiene en puerta el lograr aumentar la calidad de vida al reducir los índices de contaminación, ruido, por un desarrollo urbano en equilibrio con el desarrollo sustentable.

En la Imagen VI-12 se observa una amplia cobertura de parquímetros en las secciones III, V y parte de la IV sección de Lomas de Chapultepec, las cuales concentran oficinas, comercio, servicio y vivienda. De modificar los patrones de movilidad enfocados en el uso del automóvil por el uso de transporte público y vehículos no motorizados, se podría contemplar eliminar cajones de estacionamiento para dotar de infraestructura ciclista, mejorar las condiciones de la movilidad peatonal al dotar de más rampas en las banquetas y mejorar los cruces peatonales, debido a que en el PPDU-LCH se menciona que sólo el 3.6% de las manzanas cuentan con rampas en todas las esquinas, tema de especial interés por la gran cantidad de población flotante que transita en el lugar.

Imagen VI-12 Mapa de densidad de estacionamientos y Programa ecoParq en Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

De ser aprobada la presente Iniciativa de Decreto, el proyecto Pedregal 45 se unirá al cambio de paradigma en la reducción del vehículo particular por un incremento del transporte público.



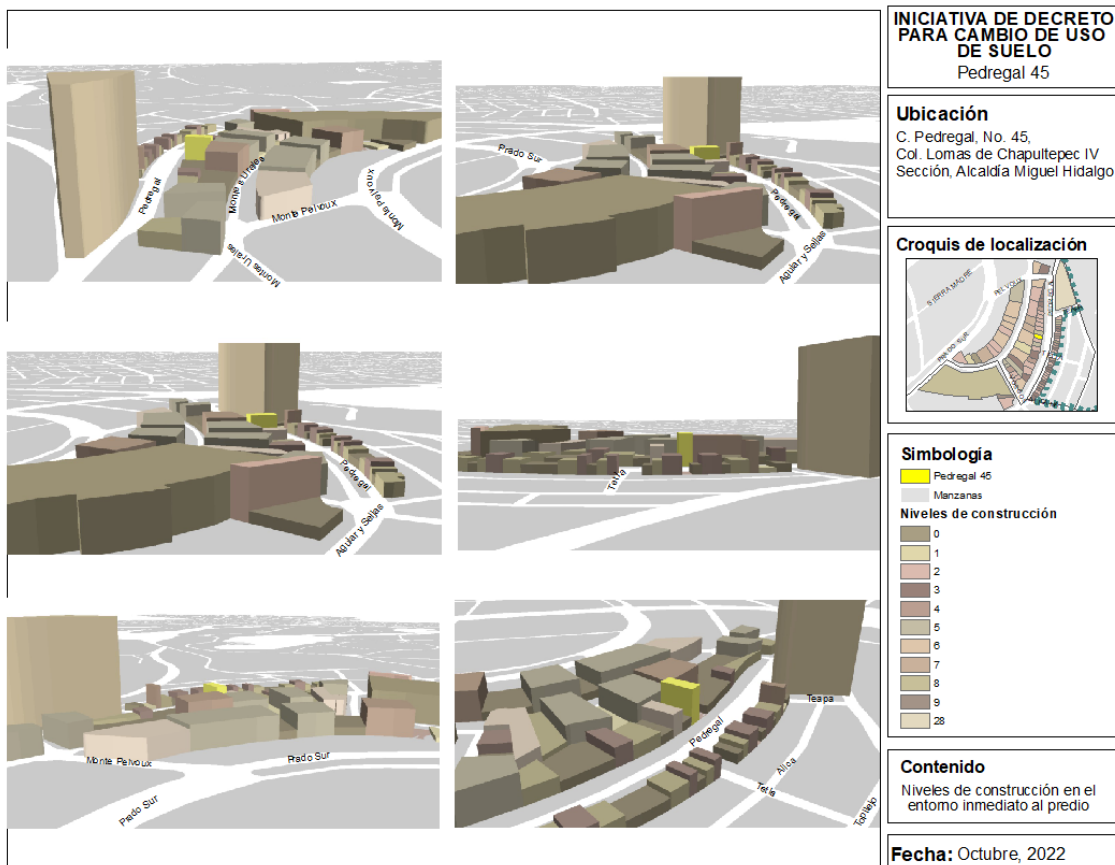
## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

El proyecto solo incluirá 18 cajones de estacionamiento y 7 lugares para bicicleta con el objetivo de generar el menor impacto posible en la capacidad vial y motivar, por el contrario, el uso del transporte público.

Como resultado del levantamiento realizado en los paramentos aledaños al predio, en la Imagen VI-13 se observa sobre la calle Pedregal edificios con una altura de entre 2 y 3 niveles, a excepción de dos edificios de 5 y 7 niveles, sin embargo, en la calle trasera sobre Montes Urales predominan los edificios de 5 a 7 niveles, así como la localización de la Torre Virreyes en la esquina de Pedregal y Teapa con una altura de 28 niveles. Además, en la calle de Vosgos se encuentra el Instituto Nacional de Perinatología Isidro Espinosa de los Reyes de 8 niveles y a un lado, se encuentra una torre en etapa de construcción de 9 niveles.

Imagen VI-13 Niveles de construcción en el entorno inmediato a Pedregal 45



Fuente: Elaboración propia mediante levantamiento en Google Maps, 2022.

Pedregal 45 busca seguir esta tendencia de densificación vertical al solicitar un aumento de 3 a 6 niveles, los 3 primeros niveles para uso Servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y del cuarto al sexto nivel para uso Habitacional. La localización céntrica de Lomas de Chapultepec determina posicionarse dentro de las 10 colonias con mayor demanda de vivienda de acuerdo al portal inmobiliario Lamudi (2022), ya que cuenta con satisfactores como mezcla de usos del suelo, amplia oferta de lugares de

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

entretenimiento y transporte público, conectividad con importantes centros financieros Polanco y Santa Fe, así como por su valor paisajístico.

#### VI.VI Factor Riesgos

De acuerdo a la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México (2021) el riesgo hace referencia a los daños o pérdidas probables sobre un sistema expuesto, que puede ser la población, la fauna, la flora o una infraestructura urbana, al medir su vulnerabilidad y exposición ante un fenómeno perturbador. Los fenómenos perturbadores pueden ser de carácter geológico, hidrometeorológico, químico-tecnológico, sanitario-ecológico y socio-organizativo.

A continuación, se describen los riesgos presentes en Lomas de Chapultepec, haciendo énfasis en los riesgos que afectan directamente al proyecto Pedregal 45, cuya información se extrajo del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México en el portal de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil:

#### 1. Riesgos Geológicos

De acuerdo con el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México (2022), Lomas de Chapultepec se encuentra en la Zona I de Lomas dentro de la zonificación geotécnica, por lo que el riesgo es menor en comparación con otras zonas de la ciudad. Los riesgos identificados se muestran en la Imagen VI-14:

- Fracturas: Se localiza una fractura al suroeste de Lomas de Chapultepec, cruzando el territorio de las barrancas El Castillo y Tecamachalco hacia el Barrilaco. Dicha fractura se localiza aproximadamente a 1.5 km de distancia de Pedregal 45, por lo que no supone un riesgo para el proyecto.
- Hundimientos: Se presentó un hundimiento por una mala compactación del terreno sobre infraestructura de drenaje en el año 2018 en la vialidad Sierra Santa Rosa, en el límite norte de Lomas de Chapultepec. Este hecho se presentó a una distancia aproximada de 2 km respecto a Pedregal 45, de manera que no existe riesgo por hundimiento.
- Riesgo volcánico: El riesgo que presenta es bajo, sin embargo, la caída de ceniza por el volcán Popocatepetl está presente en toda la Ciudad de México.
- Sismos: De acuerdo al Atlas de Riesgos de la Ciudad de México (2022) Lomas de Chapultepec tiene un peligro sísmico bajo al encontrarse en suelos de alta resistencia y poco comprensibles, los cuales reducen la amplificación de las ondas sísmicas y los movimientos son de corta duración. Derivado del sismo del 2017 se registraron 3 inmuebles dañados cercanos a la barranca Barrilaco, por la inestabilidad de las laderas; sin embargo, Pedregal 45 no tiene riesgo pues se localiza a aproximadamente a 1 km de la barranca Barrilaco.
- Derrumbes: En cuanto al peligro por derrumbes se tiene un peligro medio en las Barrancas Barrilaco, Tecamachalco y Dolores. Sin embargo, para el proyecto Pedregal 45 no hay peligro de derrumbe por su lejanía con las barrancas.
- Inestabilidad de laderas: Lomas de Chapultepec tiene riesgo de deslizamiento de laderas bajo, medio y alto en la franja sur correspondiente a las barrancas

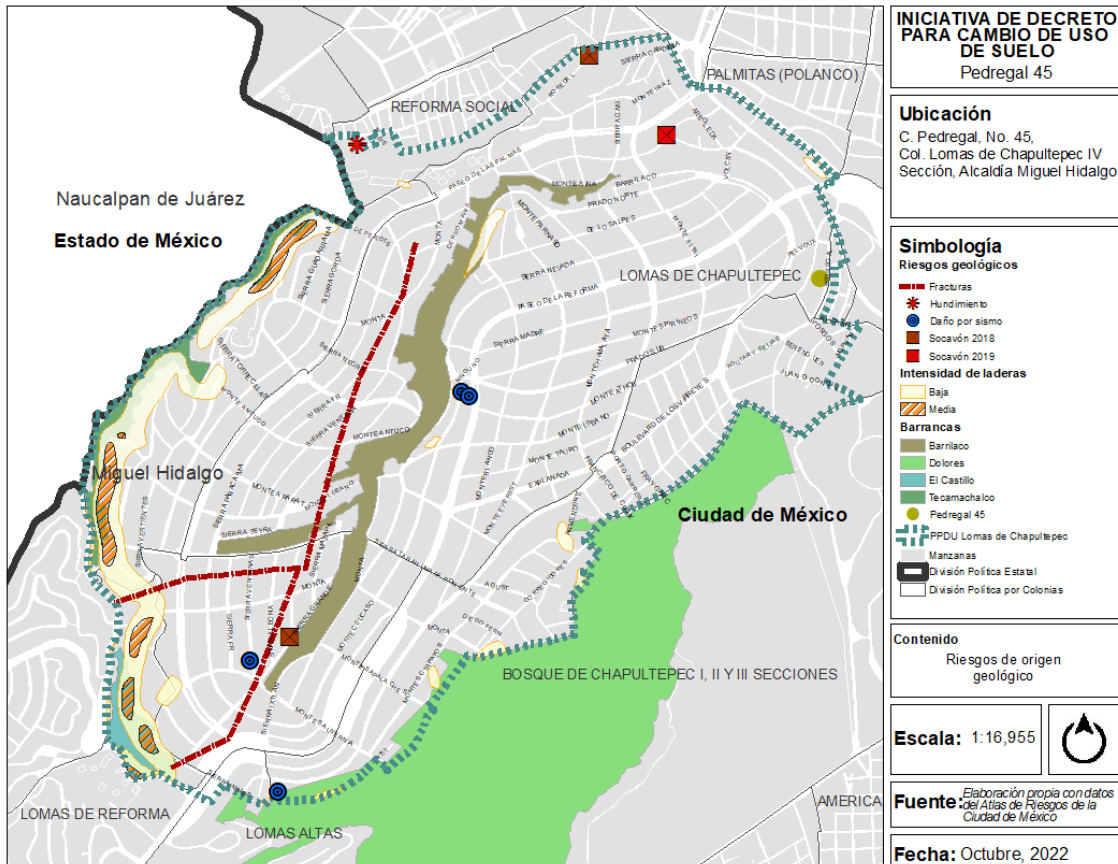
## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

Tecamachalco, Bezares-El Castillo y Dolores, debido a la lejanía de Pedregal 45 con el sistema de barrancas no presenta riesgo alguno.

- Socavones: Entre 2018 y 2019 se registraron 3 socavones mismos que se localizaron al Norte y Sur sobre las vialidades C. Sierra Grande, C. Rosedal y C. Sierra Gamón. Existe un riesgo para Pedregal 45, ya que, los socavones se deben a fugas en el sistema de agua potable y drenaje, así como al daño en la infraestructura vial, por lo que, al registrarse encharcamientos y deterioro en las infraestructuras de agua potable y drenaje es necesaria la verificación de la infraestructura disponible.

Imagen VI-14 Mapa de riesgos geológicos en Lomas de Chapultepec

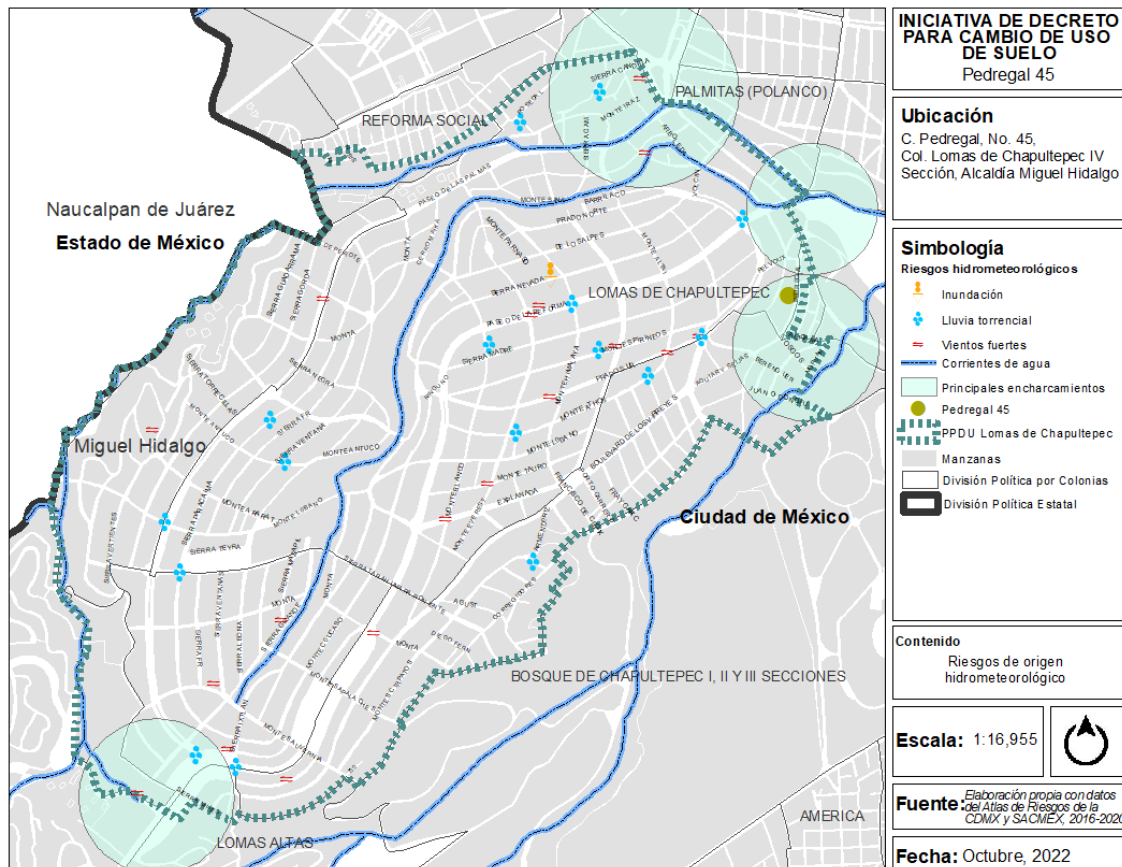


Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, 2022.

## 2. Riesgos Hidrometeorológicos

Los riesgos presentes en Lomas de Chapultepec se observan en la Imagen VI-15. Presencia de inundaciones, lluvias torrenciales, vientos fuertes, corrientes de agua por la presencia de barrancas y encharcamientos. El proyecto Pedregal 45 contempla la instalación de un sistema de captación de aguas pluviales, así como la implementación de las normas técnicas del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal que aseguren la seguridad de las instalaciones al interior del edificio.

Imagen VI-15 Mapa de riesgos hidrometeorológicos en Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, 2022 y SACMEX, 2016-2020.

### 3. Riesgos Socio-Organizativos

En cuanto a las concentraciones masivas existe una afectación directa con el proyecto Pedregal 45 pues Paseo de la Reforma es la ruta obligada para las manifestaciones y eventos culturales, lo que puede ocasionar cortes a la circulación vehicular, sin embargo, existen salidas alternativas a Paseo de la Reforma por Av. Constituyentes o Paseo de las Palmas, así como las distintas opciones de rutas de transporte público.

### 4. Riesgos Químico-Tecnológicos

De acuerdo al PPDU-LCH existe un riesgo latente por derrame, fuga o explosión de las estaciones de servicio. En el polígono se localizan tres gasolineras, el proyecto Pedregal 45 se localiza a unos 300 metros aproximadamente de una estación de servicio, por lo que en caso de algún siniestro no impactará de forma negativa al edificio, pero sí afectará a la población residente en la aglomeración de servicios de emergencia para atender las posibles eventualidades.

### 5. Riesgos Sanitario-Ecológicos

Los riesgos sanitario-ecológicos directos a Pedregal 45 se relacionan con la cercanía a Hospitales y Laboratorios médicos localizados que de acuerdo al PPDU-LCH pueden ser un

## Iniciativa de Decreto

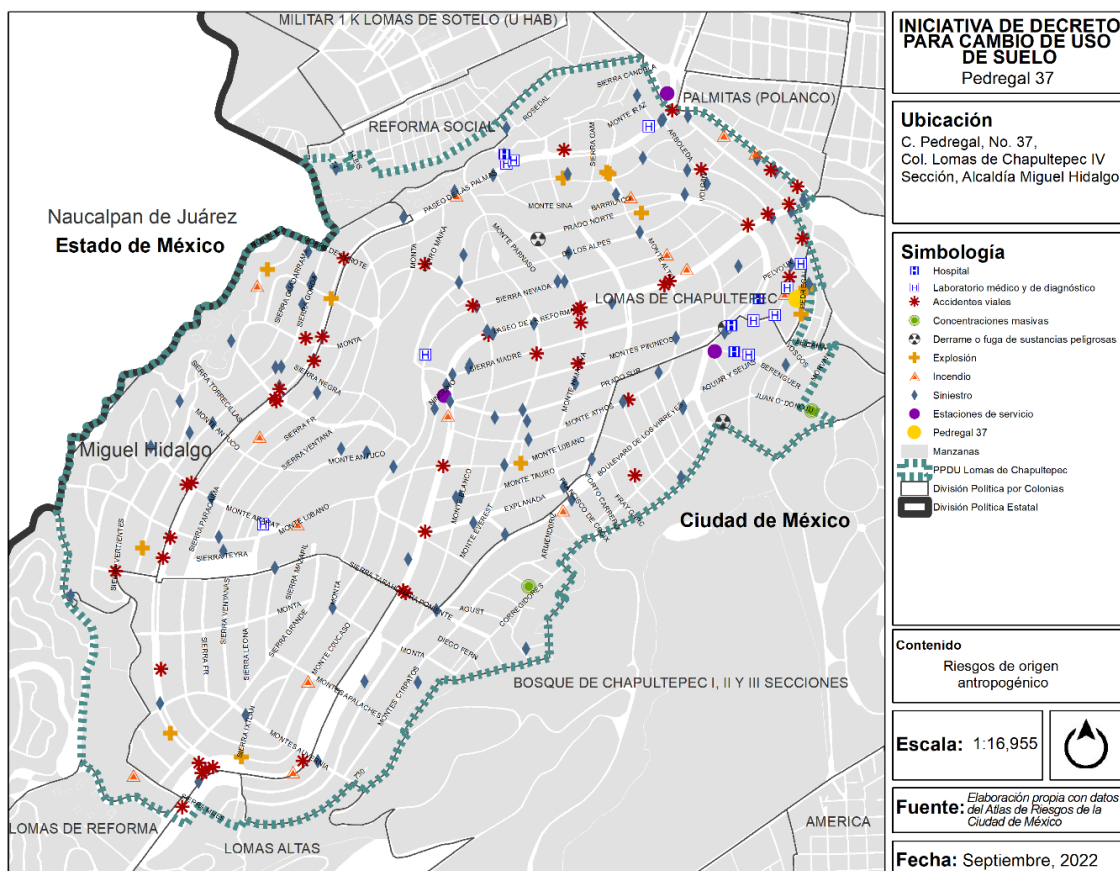
### Pedregal 45

foco de infección ante epidemias o pandemias como la ocurrida en 2020-2022 por el virus el SARS-CoV-2 (COVID-19), así como pueden provocar derrames o explosiones por un mal manejo de los residuos. Por otro lado, los accidentes viales también son un riesgo latente hacia la población por tener un alto índice de motorización, por lo que se debe conseguir que los conductores no excedan los 30 km/h en las vías locales evitando los hechos de tránsito establecidos en el Reglamento de Tránsito de la Ciudad de México.

## 6. Siniestros

Este fenómeno deriva principalmente de los llamados a servicios de emergencia y a los centros de atención de servicios urbanos, los siniestros más cercanos a Pedregal 45 fueron incidentes relacionados a fugas de aguas y falsas alarmas, principalmente. (Ver Imagen VI-16).

Imagen VI-16 Mapa de factores de riesgo en Lomas de Chapultepec



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, 2022.

En resumen, los riesgos presentes en Lomas de Chapultepec se clasifican en riesgos indirectos y directos a la localización de Pedregal 45, los indirectos se conforman por los riesgos geológicos, que, debido a su lejanía con el proyecto no tienen una repercusión en el mismo. Mientras que los directos los cuales afectan negativamente al proyecto, se encuentran los encharcamientos, riesgos socio-organizativos, sanitario-ecológicos y siniestros, debido a las condiciones topográficas que vulneran la parte baja de Lomas de Chapultepec ante encharcamientos y por otro lado, en los riesgos socio-organizativos al ser el paso obligado de

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

manifestaciones, desfiles, así como de concentrar altos porcentajes de población flotante por la concentración de actividades económicas, convierten a Lomas de Chapultepec en una zona susceptible de afectaciones.

Es por esto, que el proyecto Pedregal 45 contará con un sistema de control de calidad en las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas para evitar los riesgos por explosión, incendios o fugas; un protocolo de protección civil con los insumos necesarios ante sismos, incendios, etc.; diseño e infraestructura urbana que incentive la movilidad no motorizada y así reducir los congestionamientos viales y los hechos de tránsito; en el tema del manejo de los residuos sólidos urbanos se instalará un sistema de separación de residuos para un mejor manejo; finalmente se deberá contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX) para evitar saturar la infraestructura disponible y así disminuir los encharcamientos, del mismo modo se instalará un sistema de captación de aguas pluviales para reducir el gasto de agua y energía eléctrica.

## VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto

---

### VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos menciona en su Artículo 1 que:

*“todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece [...]”*

También, menciona en su artículo 8 que:

*“[...] Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de este derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”*

Con previo reconocimiento sobre la petición ciudadana para la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo a través de Iniciativa de decreto consistente en un análisis de viabilidad técnico y normativo es como se vale la constitucionalidad de dicha propuesta.

### VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

En cuanto a la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 16 de marzo de 2022.

Se considera el Artículo 12 sobre el derecho a la Ciudad, de principio al mencionar:

*“1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.”*

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

De manera local se aboga al reconocimiento sobre la participación e igualdad al modificar los instrumentos de desarrollo urbano con la intención de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población futura, así como del contexto inmediato, siempre bajo la consideración del medio ambiente.

Por otro lado, se menciona al derecho a la ciudad como “[...] derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.”

De manera que la presente iniciativa busca garantizar el ejercicio pleno de participación ciudadana.

En cuanto a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, apartado A. Sistema de planeación y evaluación, la constitución reconoce en su artículo 15 que:

*“[...] La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza. [...]”*

De lo anterior se retoma que la presente Iniciativa derivado de la Pandemia por SARS-CoV-2 plantea la necesidad de impulsar la economía, particularmente la del sector de la construcción. De manera que, existe un impulso por modificar las condiciones de ocupación de uso de suelo en vista de conducir la inversión existente para su óptimo aprovechamiento, viéndose reflejado en la creación de empleos e infraestructura.

Por otro lado, en su numeral 4, menciona que:

*“[...] La planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales e institucionales: los programas de gobierno de las alcaldías; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación. De conformidad con lo previsto en esta Constitución, el Sistema Integral de Derechos Humanos se articulará con el sistema de planeación de la Ciudad [...]”*

De lo anterior se retoma el enunciado que menciona que dichos instrumentos de planeación deben elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación, que, si bien existió un proceso de consulta, el PPDU-LCH se elaboró en 2021, sin embargo, los datos censales corresponden al año de 2010 y no de la última actualización en 2020, de manera que no se ve reflejado el comportamiento social y territorio actual.

Por ello, bajo este principio se plantea la modificación de dicho instrumento.

En cuanto al proyecto, en su artículo 16 en materia de ordenamiento territorial, medio ambiente, la constitución menciona lo siguiente:

*“[...] La Ciudad de México minimizará su huella ecológica, en los términos de emisión de gases de efecto invernadero, a través de una estructura urbana compacta y vertical, nuevas tecnologías, uso de energía renovable, una estructura modal del transporte orientada hacia la movilidad colectiva y no motorizada, vehículos de cero emisiones de servicio público y privado, medidas y políticas de eficiencia energética,*

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

*políticas de recuperación y conservación de ecosistemas y políticas de aprovechamiento energético del metano generado por residuos orgánicos [...]*

En este sentido, al plantear un proyecto que, si bien busca un incremento de 3 niveles máximos de construcción, también considera un aumento en la superficie mínima de área libre, por lo que se plantea una huella mínima a través de una estructura urbana compacta y vertical de manera que el proyecto está en posibilidad de ajustarse a los principios de la Ciudad de México en materia ambiental.

En materia de regulación del suelo, la Constitución menciona lo siguiente:

*“1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica [...]*

*4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos [...]*

*6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las Alcaldías.*

*Los principios de transparencia y máxima publicidad regirán los cambios de uso del suelo. La autoridad está obligada a informar oportunamente a la comunidad sobre las solicitudes turnadas ante el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para su dictamen, así como los estudios establecidos en la legislación correspondiente. El proceso de transparencia en el cambio de uso de suelo incluye el informe que rinda el registro público de la propiedad respecto de la inscripción de los bienes amparados. Las consultas tendrán carácter vinculante según lo establecido en esta Constitución. En todo caso se privilegiará el interés público [...]*

De lo anterior se desprende el fundamento constitucional sobre la presente propuesta de cambio de uso de suelo. Sin más se cuenta con plena seguridad sobre la convencionalidad sobre Iniciativa de Decreto.

Por último, sobre el Congreso de la Ciudad de México la Constitución en su artículo 29 menciona que dentro de sus competencias se encuentra *“1. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes.”*

Por lo anterior, es así, como se presenta la Iniciativa al Congreso de la Ciudad para su valoración.

El siguiente apartado se integra de una extensa bibliografía del marco legal sobre los argumentos en los que se construye la presente propuesta, donde se aborda desde la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano hasta el



## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo. Posteriormente, con base en el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo se desarrollará la normatividad aplicable al predio con la intención de identificar el cumplimiento de las condicionantes, así como la consideración de aquellos criterios que se solicitan modificar con la presente iniciativa.

### VII.III Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de junio de 2021.

*“Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:*

*I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia”.*

*“Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.”*

*“Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:*

*I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;*

*II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;*

*III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concentración de acciones con los organismos de los sectores social y privado;*

*IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;*

*V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los Centros de Población;*

*VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;*

*VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radio difusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables”*

*“Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:*

*III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;*

*VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes”*

### VII.IV Ley de Vivienda

Publicada el 27 de junio de 2006 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada por última vez el 14 de mayo de 2019.

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

*“Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4º. De la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.*

*La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.*

*La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.”*

## VII.V Ley de Vivienda para la Ciudad de México

Publicada el 23 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y reformada el 11 de octubre de 2019:

*“Artículo 1. La presente Ley es aplicable en el territorio de la Ciudad de México, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:*

*I. Garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y los Tratados Internacionales en los que México es parte de la materia.*

*III. Garantizar el derecho a la ciudad, de tal manera que todas las personas, sin importar su origen, raza, color, estatus social u otro, tengan acceso al uso y goce de los beneficios de la ciudad y al espacio público seguro y accesible, con un enfoque de derechos humanos, igualdad de género y de sustentabilidad, con la finalidad de evitar la segregación socioespacial activa o pasiva;*

*V. Establecer los lineamientos generales, que fortalezcan la ciudad solidaria y permitan la creación de una ciudad compacta, entendida como aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios y equipamientos, propicia el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad y fomenta la movilidad urbana sustentable;*

*XII. Promover que las viviendas se ubiquen en zonas que cuenten con infraestructura urbana y vial que fomenten la accesibilidad y una movilidad urbana sustentable, en donde se privilegien el uso de vehículos limpios, los medios de transporte no motorizados y/o eficientes y se favorezca la calidad de vida de las y los habitantes de la Ciudad de México [...].”*

*“Artículo 3. El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte. La presente Ley reconoce que el derecho a una vivienda adecuada deberá cumplir con los siguientes elementos:*

*I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión;*

*II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos;*

*VI. Ubicación tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas [...].” (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)*

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

*“Artículo 26. La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:*

*I. Garantizar la congruencia entre los programas de vivienda y el Programa General de Desarrollo, el Programa General de Derechos Humanos, y los programas relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable de la Ciudad de México.*

*XI. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan la mejor aplicación de los recursos con los que cuentan los derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda.*

*XIII. Incorporar el uso de materiales y de ecotecnologías y otras medidas en las acciones de mejoramiento y construcción de vivienda, que contribuyan a un desarrollo sustentable de la Ciudad.*

*XIV. Disminuir el rezago habitacional;*

*XV. Fomentar la construcción de vivienda en usos mixtos, la existencia de plantas bajas activas, incorporación de espacios comunitarios, en donde las viviendas cuenten con la infraestructura de servicios públicos, equipamientos, redes de transporte público e infraestructura de movilidad, que propicie el uso de medios no motorizados, así como el diseño de desarrollos orientados al transporte;*

*XVII. Impulsar zonas policéntricas, compactas, productivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad urbana y eleven la calidad de vida de sus habitantes; [...]” (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)*

*“Artículo 58. El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y el Instituto, diseñará y aplicará Programas de Vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, cuyo objeto será establecer estímulos y condiciones para la producción de vivienda que se orientan prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población. Asimismo, deberá considerar todas las acciones y medidas administrativas, jurídicas y operativas que garanticen su cumplimiento, respetando siempre la zonificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano o, en su caso, llevar a cabo el procedimiento establecido para su modificación por parte del Órgano Legislativo.*

*Se garantizará la aplicación de programas de vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda con los mismos objetivos señalados en el párrafo anterior.”*

### VII.VI Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de junio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 2 de septiembre de 2021, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los programas de desarrollo urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

*“Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:*

*I. Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo.*

*II. Aprobar los decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación,”*

*“Artículo 5 Bis. Es derecho de los diputados iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a alguna de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley”*

*“Artículo 25 Quater. Son facultad del Consejo Constitutivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México:*

*I. Revisar cada seis años, y en un plazo no mayor de seis meses, los Programas vigentes, para efecto de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso, la expedición de un nuevo Programa; [...]*

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

*III. Elaborar pre-dictámenes de las iniciativas de decreto en materia de Programas, y en su caso, de Áreas de Gestión Estratégica, se presenten ante la Asamblea, y remitirlos a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana para su consideración en la elaboración de sus respectivos dictámenes;”*

*“Artículo 28. La planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.”*

*“Artículo 33. La planeación del desarrollo urbano se contiene en los siguientes ordenamientos jurídicos:*

*I. El Programa General de Desarrollo Urbano;*

*II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;*

*III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;”*

*“Artículo 33 Bis. Estarán afectados de nulidad absoluta y no podrán ser convalidados, los actos que celebre la Secretaría, y que tengan por objeto:*

*I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;*

*II. Aplicar un Programa, sea General o Parcial, sin identificar con precisión, en el dictamen, opinión, autorización, permiso, constancia, certificado, acuerdo o resolución de que se trate, el capítulo, apartado, subapartado, inciso, sub inciso, párrafo y página, del Programa aplicado;*

*III. Establecer usos del suelo, número de niveles, porcentaje de área libre y área mínima por vivienda, que no se encuentren previstos en el Programa aplicable al caso concreto de que se trate, y*

*IV. En general, modificar el contenido de los Programas, contravenir sus disposiciones u omitir la observancia de los mismos.”*

*“Artículo 34. Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea, mediante iniciativas de decretos.*

*Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorías, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley.*

*El procedimiento y los requisitos para iniciar, dictaminar, discutir y votar los decretos de Programas, o de reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, serán los establecidos en esta Ley, y a falta de disposición expresa, en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en sus reglamentos.”*

*“Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:*

*I. Al Jefe de Gobierno*

*II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*

*III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en los individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley”*

*“Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable...”*

*“Artículo 38. Las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten a la Asamblea, serán turnadas para su análisis y dictamen, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea.”*

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

*“Artículo 39. Las iniciativas de decreto deberán presentarse directamente a la Asamblea, en cualquiera de los siguientes supuestos: [...]”*

*II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, en materia de reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa”*

*“Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.”*

### VII.VII Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.

#### II. IMAGEN OBJETIVO

*“[...] de conformidad con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable: [...]”*

*Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revertiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.*

*Propiciar una distribución armónica de la población, basada en la capacidad de dotación de servicios, que desaliente la creación de grandes desarrollos concentradores.*

*• Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, a través de reglas claras de operación de los programas.*

*Aprovechar de manera eficiente la infraestructura básica, el equipamiento urbano y los servicios públicos, procurando la regulación y distribución equitativa de su dotación, acorde con la problemática del suelo, a fin de garantizar una vida segura, productiva y sana a los habitantes de la ciudad.*

*Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos.”*

#### V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### 1.3. Programas Parciales de Desarrollo Urbano

*“Hasta antes de 1997, a este nivel de planeación se les llamaba Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC); denominación que cambió a Programas Parciales de Desarrollo Urbano. [...]”*

*Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano profundizan las condiciones técnicas, legales y financieras para el desarrollo de ámbitos territoriales específicos, establecen regulaciones y limitaciones detalladas para los usos del suelo, la conservación, el mejoramiento y el crecimiento urbano, incluyendo la participación de los sectores social y privado.*

*Los programas están orientados a mejorar las áreas urbanas que presentan mayores carencias; a proteger y utilizar adecuadamente los recursos naturales; a conservar y rescatar los sitios e inmuebles patrimoniales; a reutilizar estructuras urbanas; y a mejorar el equipamiento y la infraestructura básica existente, así como la imagen, el paisaje y la fisonomía urbana. [...]”*

### VII.VIII Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008

### III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

#### Regeneración urbana

- *Mejoramiento de las áreas habitacionales, por medio de estímulos y eficiencia administrativa;*
- *Integrar a la población de las zonas marginadas, al proceso de desarrollo de la Delegación Miguel Hidalgo, por medio de la gestión social, la generación de empleo, la realización de obras públicas y la promoción de inversiones privadas; y*
- *Facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo.”*

#### Fortalecimiento económico

*“La Delegación Miguel Hidalgo presenta ventajas competitivas inigualables para participar con fuerza en el desarrollo económico de la ciudad; es un espacio que aloja a los más importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio, recreación, entre otros y cuya estrategia económica pretende:*

- *Lograr la distribución equilibrada de los satisfactores urbanos;*
- *Consolidar la posición de la Delegación Miguel Hidalgo como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad;*
- *Fortalecer y diversificar la estructura económica local.”*

### IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### 4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

##### 4.3.1. Suelo Urbano

*“[...] Habitacional Mixto (HM): zonificación en la que se permite la mezcla del uso habitacional mezclado con comercio, oficinas y servicios, asignándose principalmente en el área correspondiente a las colonias Granada y Ampliación Granada y en los predios con frente a corredores urbanos que actualmente cuentan con la diversificación de usos. Ocupa una superficie de 358.07 hectáreas, que representa el 7.62% del territorio Delegacional. [...]”*

### VII.IX Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec”, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo

Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de septiembre de 2021

#### I. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN

*“La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que la política, estrategia y acciones del desarrollo urbano se llevan a cabo a través de instrumentos de planeación como: el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano; y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que establecen la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. [...]. Con base en estas disposiciones se plantea el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec [...]. La formulación del mismo se sustenta en los cambios reconocidos por la Alcaldía Miguel Hidalgo en el territorio entre los que destacan:*

1. *Cambios en la dinámica urbana y económica*
2. *Variaciones sobre el uso y aprovechamiento del territorio*

3. *Requerimientos de la población y congruencia con los usos del suelo permitidos*
4. *Ámbito de aplicación y/o delimitación precisa del polígono*
5. *Reconocimiento de las áreas de valor ambiental, entre otros*

[...]

## Objetivo

*“El objetivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec (PPDU-LCH) 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, para contar con una base ordenada con información sistematizada. [...]*

*El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, cubre una superficie de 616 hectáreas, que presenta alrededor del 13% de la superficie de la Alcaldía (4699 ha). [...]*”

## III. IMAGEN-OBJETIVO

*“La Imagen-Objetivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec considera el desarrollo urbano de manera sistémica e integral, considerando los principales retos ambientales, socioeconómicos y urbanos, así como ordenamiento territorial tomando en consideración los tres niveles de planeación (local, urbano y metropolitano).”*

## OBJETIVO GENERAL

*“Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, mediante un desarrollo urbano ordenado, incluyente y responsable medioambientalmente, que responda de manera sistémica e integral a los principales retos y oportunidades sociales, urbanas y ambientales.”*

## OBJETIVOS A NIVEL LOCAL, URBANO Y METROPOLITANO

*“Planeación Local: Ordenamiento territorial que responda a un modelo local con escala humana, con la intención de promover la movilidad peatonal, la convivencia vecinal, el cuidado de las áreas verdes y la disminución en el uso del transporte privado.*

*Planeación Urbana: Estrategias que permitan conectar eficientemente el área del PPDU Lomas de Chapultepec 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.*

*Planeación Metropolitana: Atender los retos que representa estar en el paso entre zonas de gran importancia financiera y comercial dentro de la ciudad, por lo que debe existir una política desde lo local, que contribuya al mejoramiento de las condiciones de conectividad metropolitana. [...]*”

## IV. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

*“[...] La estrategia general del PPDU Lomas de Chapultepec es mejorar las condiciones de vida de la población, incrementando las condiciones de habitabilidad bajo una estrategia de desarrollo urbano sustentable en lo social, ambiental y económico.*

*Las premisas de la estrategia general son:*

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

- Reconocimiento de la tipología habitacional unifamiliar e incremento de la densidad de viviendas
- Diversificación del modelo de vivienda
- Ordenamiento de la Zona de Oficinas, Comercio y Servicios, así como de corredores urbanos existentes
- Desarrollo económico-territorial equilibrado y ordenado (oficinas y servicios)
- Otorgar certidumbre al desarrollo urbano al garantizar la transparencia y el seguimiento vecinal [...]"

## V. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### 5.4 ZONIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

*"[...] Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, con el fin de definir la ubicación y características de las edificaciones e inducir un orden en la intensidad, las alturas y la distribución territorial de los usos del suelo, incluso mediante su asignación específica por cada predio, se determina la división del suelo urbano del presenta PPDU Lomas de Chapultepec, en las siguientes zonificaciones: [...]"*

Habitacional Mixto (HM)

*"[...] Esta zonificación 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. También prevé que en las proporciones de los usos habitacional y mixto, el uso habitacional represente, al menos, un 60% del total de la intensidad de construcción edificada independientemente del aprovechamiento total de la intensidad de construcción."*

## VII.X Contexto Normativo

### VII.X.I Uso de Suelo

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 24700-151FUAN22 del 05 de Septiembre de 2022 (CUZUS), señala que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "LOMAS DE CHAPULTEPEC" que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo determina que al predio le aplica la zonificación **HOCS/3/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 3 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 180m<sup>2</sup>, sin contar los indivisos).

La Presente Iniciativa de Decreto busca un cambio de uso del suelo Habitacional con Servicio y un aumento del número de niveles máximos de construcción al solicitar 3 niveles adicionales a los permitidos por la zonificación. En síntesis, se solicita modificar la zonificación particular del predio Pedregal 45 para desarrollar viviendas y servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas en los primeros tres niveles y 3 viviendas.

El proyecto busca modificar su zonificación vigente **HOCS/3/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicio, 3 niveles máximo 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 180m<sup>2</sup>, sin contar los indivisos) a Habitacional con servicio de alimentos,



## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción, 38% de área libre y 3 viviendas.

#### VII.X.II Normas de Uso de Suelo

En cuanto a las normas aplicables, el CUZUS menciona que le aplican las siguientes normas de ordenación:

- A. Fusión de dos o más predios
- B. Área Construible en zonificación denominada Área Verde (AV)
- C. Alturas de Edificación
- D. Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, para predios Emisores
- E. Predios con dos o más zonificaciones o que limitan con Área Verde (AV)
- F. Vía Pública y Estacionamientos Subterráneos
- G. Equipamiento social y/o Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
- H. Predios con zonificación de Equipamientos (E)
- I. Restricciones en Predios
- J. Inmuebles destinados a los usos de Representaciones Oficiales y Diplomáticas (Embajadas y Consulados)
- K. Cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie mínima con la aplicación de literales
- L. Para Fomentar la construcción de Vivienda de Baja Densidad en predios con zonificación Habitacional
- M. Zonas Específicas
- N. Para la Reconversión al uso Habitacional
- P. Zonas y Usos de Riesgo
- Q. Inmuebles Patrimoniales
- R. Para Predios con Normatividad Específica

Si bien no se menciona la NGO1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es pertinente desarrollarla para conocer cómo se distribuirá el aprovechamiento del suelo para la propuesta de proyecto.

En cumplimiento con las normas, a continuación, se desarrolla su aplicación sobre la zonificación que aplica en el predio ubicado en la Calle Pedregal, No. 45.

#### VII.X.II.I Normas de Ordenación

##### VII.X.II.I.I Fusión de dos o más predios

La norma menciona lo siguiente:

*“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.”*

Actualmente el proyecto Pedregal 45 no busca fusionarse, sin embargo, no limita la posibilidad de fusión a futuro por lo que, en caso de ser necesario, dará cumplimiento a la presente norma.

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

#### **VII.X.II.I.II Área construible en zonificación denominada Área Verde (AV)**

El predio tiene una zonificación HOCS/3/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicio, 3 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 180m<sup>2</sup>, sin contar los indivisos), al no contar con zonificación de Área Verde, se concluye que la norma no aplica.

#### **VII.X.II.I.III Alturas de Edificación**

La norma establece lo siguiente:

*"La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares de cada delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta.*

*a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta. [...]"*

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial (CANO) con folio 435/2021 y fecha de 16 de julio de 2021, el predio con número 45 se ubica en la calle Pedregal la cual cuenta con un ancho de 30m. Haciendo el cálculo con base en la norma, la altura máxima permitida es de 60m (2x30=60m) por su parte, el proyecto Edificio Habitacional y Servicios "Pedregal 45" considera una altura de 22.75m hasta la azotea según el Plano Fachadas, por lo que no sobrepasa la altura máxima de 60m. Adicionalmente, el proyecto se desplanta considerando un remetimiento al frente de 5.00 metros como resultado de una restricción que establece el Certificado, por lo que este proyecto cumple con la norma.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.1 CANO Folio 435/2021 y el Anexo Proyecto Arquitectónico 2.2 Planos del Proyecto Arquitectónico.

#### **VII.X.II.I.IV Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, para predios Emisores**

El predio no busca emitir su potencial, por lo que la norma no aplica.

#### **VII.X.II.I.V Predios con dos o más zonificaciones, o que limitan con Áreas Verdes (/AV)**

El predio tiene una zonificación HOCS/3/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicio, 3 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 180m<sup>2</sup>, sin contar los indivisos). Asimismo, no limita con Áreas Verdes, como resultado la norma no aplica.

#### **VII.X.II.I.VI Vía Pública y Estacionamientos Subterráneos**

La norma menciona lo siguiente:

*"Se permite el establecimiento de estacionamientos subterráneos públicos y privados en las zonificaciones Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicio (HOCS) [...]"*

El predio al solicitar un cambio de uso del suelo a Habitacional con servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

de construcción y 38% de área libre tiene permitido construir estacionamientos subterráneos de acuerdo a la norma, ya que, se menciona que se podrán establecer en las zonificaciones Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicio (HOCS), de modo que el uso solicitado entra dentro de la especificación. En el Proyecto Arquitectónico “Pedregal 45” se contemplan dos sótanos y un semisótano bajo el nivel de banquetta con capacidad para 18 cajones de estacionamiento. En conclusión, la norma permite construir estacionamientos subterráneos en la zonificación que aplica para el predio.

#### **VII.X.II.I.VII Equipamiento Social y/o de Infraestructura de UTILIDAD Pública y de Interés General**

En el predio se busca desarrollar un proyecto privado con uso de suelo Habitacional con Servicio, por lo tanto, al no establecerse un equipamiento, la norma no aplica.

#### **VII.X.II.I.VIII Predios con zonificación de Equipamiento (E)**

El predio cuenta con una zonificación HOCS/3/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 3 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<sup>2</sup>, sin contar los indivisos). Y se solicita su cambio a Habitacional con servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción, 38% de área libre y 3 viviendas, es decir, no contempla equipamiento, por lo tanto, la norma no aplica.

#### **VII.X.II.I.IX Restricciones en Predios**

La norma establece lo siguiente:

*“Todos los predios deberán observar las siguientes restricciones: [...]”*

*Para predios de cualquier uso con frente menor a veinte metros, podrán eliminar una o ambas restricciones laterales, siempre y cuando la superficie total de restricciones sea mayor al área libre, previo dictamen de eliminación de restricciones laterales emitido por la SEDUVI.”*

La Tabla 72. Restricciones Frontales, Laterales y de Fondo del PPDU-LCH, menciona que las restricciones aplican en todos los predios con zonificación Habitacional, al solicitar un cambio de uso del suelo a Habitacional con servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, la norma aplica. El proyecto “Pedregal 45” contempla la restricción frontal de 5 m y la restricción de fondo equivalente al 15% de la altura total permitida a la construcción, en el proyecto la altura de la construcción es igual a 22.75 m, por lo que el 15% equivale a 3.4 m de fondo.

En relación a las restricciones laterales, la norma también señala lo siguiente:

*“Para predios de cualquier uso con frente menor a veinte metros, podrán eliminar una o ambas restricciones laterales siempre y cuando la superficie total de restricciones sea mayor al área libre previo dictamen de eliminación de restricciones laterales emitido por la SEDUVI”*

El predio cuenta con un frente de 10.38 metros, además de contar con un 38.71% de área libre entre las restricciones aplicables considerando la separación de colindancias, siendo mayor que el área libre autorizada en el CUZUS, por lo que es posible eliminar las restricciones laterales, y, por tanto, se cumple con esta norma.

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

Para una referencia más amplia, consultar Anexo Proyecto Arquitectónico 2.2 Planos del Proyecto Arquitectónico.

#### VII.X.II.I.X *Inmuebles destinados a los usos de Representaciones Oficiales y Diplomáticas (Embajadas y Consulados)*

La norma no aplica para el predio, ya que se solicita un cambio de uso del suelo a Habitacional con servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción, 38% de área libre y 3 viviendas, para viviendas y servicio de restaurante y no para el uso que establece la norma.

#### VII.X.II.I.XI *Cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie mínima con la aplicación de literales*

La norma establece lo siguiente:

*“El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, o en su caso del número de niveles, el área libre y la literal de densidad, que determina el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Esta situación se identifica con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación.*

*La literal se relaciona con las densidades: B: Baja, R: Restringida, y Z (de acuerdo al Programa Parcial) con la siguiente clasificación: [...]*

*Z= Lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180m<sup>2</sup>, sin contar los indivisos.*

*Para calcular el número de viviendas factibles: [...]*

*Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, entre 0.5 y 1, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.49 deberá ajustarse al número inmediato inferior. [...]*

*En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie mínima de vivienda correspondiente a 180m<sup>2</sup>, sin contar indivisos.”*

Debido a que el proyecto Pedregal 45 busca construir 3 departamentos medio residencial, se desglosará en primer lugar, el cálculo de viviendas de acuerdo a lo permitido por la norma con los datos del CUZUS:

Viviendas factibles: Superficie máxima de construcción / Superficie mínima de vivienda permitida por literal Z

Zonificación: HOCS/3/30/Z

Superficie del predio = 244.27m<sup>2</sup>

Superficie de desplante = .7 o 170.99m<sup>2</sup>

Superficie máxima de construcción = 512.97m<sup>2</sup>

Superficie mínima de vivienda permitida por literal Z = 180 m<sup>2</sup>

Viviendas factibles= 512.97 m<sup>2</sup>/180 m<sup>2</sup>= 2.8 es decir, 3 viviendas como máximo

Con base en lo establecido por la norma, al ser el punto decimal mayor a .5, se toma el número entero inmediato superior, por lo que, el número de viviendas factibles para el predio corresponde a 3.

De acuerdo a este resultado el proyecto se adecua al número máximo de viviendas permitidas, al proyectar la construcción de 3 departamentos, con una superficie de 130.07 m<sup>2</sup> cada uno

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

en un uso Habitacional con servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en 6 niveles máximos de construcción y 38% de área libre, el proyecto contempla una superficie menor de desplante y una superficie mayor de área libre a las permitidas por el CUZUS, por lo que, se alinea con la estrategia propuesta en el PPDU-LCH sobre diversificar las tipologías de vivienda que se adapten a las nuevas estructuras familiares, en donde se reconoce los hogares familiares y no familiares, cumpliendo con la norma.

#### **VII.X.II.I.XII Para fomentar la construcción de Vivienda de Baja Densidad en predios con zonificación Habitacional**

En la Tabla 73. Vialidades de aplicación para Fomentar la construcción de Vivienda de Baja Densidad en predios con zonificación Habitacional no se encuentra la Calle Pedregal, por lo que, la norma no aplica.

#### **VII.X.II.I.XIII Zonas específicas**

La norma establece lo siguiente:

*“Debido a la dinámica y a las condiciones que presentan algunas zonas específicas de Lomas de Chapultepec en materia de uso de suelo, con respecto a la estructura urbana y a los usos del suelo existentes al momento de la realización del presente PPDU, se presenta la posibilidad de optar por un incremento de niveles quedando como Norma de Ordenación Particular, [...] en predios mayores a 500 m<sup>2</sup> de superficie [...]”*

A pesar de que el predio se localiza en el paramento poniente establecido como zona específica, la norma no aplica, ya que, la superficie del predio es menor a la superficie establecida de 500 m<sup>2</sup>, el predio tiene una superficie de 244.27 m<sup>2</sup>, por lo tanto, la norma no aplica.

#### **VII.X.II.I.XIV Para la reconversión al uso habitacional**

El proyecto no busca una reconversión de uso habitacional, sino un aumento de niveles, por lo tanto, la norma no aplica.

#### **VII.X.II.I.XV Zonas y Usos de Riesgo**

La norma menciona lo siguiente:

*“No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable [...]”*

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 435/2021 y fecha de 16 de julio de 2021, el predio se encuentra en Zona de Riesgo y/o Zona Minada por lo que se menciona no se otorgará manifestación ni registro de construcción si previamente no se demuestra con estudio de mecánica de suelos la inexistencia de problemas en el subsuelo. Es importante mencionar que la propuesta de Iniciativa se plantea sobre un inmueble ya construido, donde de aprobarse el aumento de niveles, me comprometo a elaborar y registrar todos los estudios pertinentes para la ampliación de construcción para dar cumplimiento a la presente norma.

#### **VII.X.II.I.XVI Inmuebles Patrimoniales**

De acuerdo con los documentos del predio CUZUS y CANO, el predio no cuenta con un nivel de protección patrimonial, por lo que la norma no aplica.

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

#### VII.X.II.I.XVII Para predios con Normatividad Especifica

Al no estar enlistada la C. Pedregal dentro de la tabla establecida, la norma no aplica al predio.

#### VII.X.II.II Normas Generales de Ordenación

##### VII.X.II.II.I NGO 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

La Norma General de Ordenación menciona que para calcular el coeficiente de ocupación del suelo COS se estima de la siguiente manera:

*“El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:*

*COS = 1 - % de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio*

*La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.”*

De acuerdo con el CUZUS el predio cuenta actualmente con 30% de área libre, siendo el cálculo el siguiente:

Superficie del predio = 244.27m<sup>2</sup>

COS = 1 - .30/244.27m<sup>2</sup>

COS=0.0028

Superficie de desplante = .7 o 170.99m<sup>2</sup>

Sin embargo, el proyecto Pedregal 45 contempla 38.71% de área libre, por lo tanto, el cálculo es el siguiente:

Superficie del predio = 244.27m<sup>2</sup>

COS = 1 - .3871/244.27m<sup>2</sup>

COS=0.0025

Superficie de desplante = .6129 o 149.71m<sup>2</sup>

Es importante mencionar que al solicitar una modificación en el uso de suelo de HOCS/3/30/Z a un área libre de 38%, esta se redondeó para una mejor lectura en la zonificación, sin embargo, en el proyecto arquitectónico la superficie corresponde al 38.71%, es por esto, que el cálculo del COS, se realizó con el porcentaje exacto del proyecto.

En cuanto al coeficiente de utilización del suelo (CUS), la NGO menciona:

*“[...] es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.”*

*CUS = (superficie de desplante x número de niveles permitidos) / superficie total del predio)*

*La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.”*

Superficie de desplante = 170.99m<sup>2</sup>

CUS = (170.99m<sup>2</sup> x3) /244.27m<sup>2</sup>

CUS=2.10

Superficie máxima de construcción = 512.97 m<sup>2</sup>

Sin embargo, motivo de la solicitud de cambio de uso de suelo vía Iniciativa de Decreto está en aumentar de 3 a 6 niveles para desarrollar servicio de alimentos, bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y 3 viviendas en 6 niveles máximos de construcción. En vista de ello, el cálculo para conocer el CUS es el siguiente:

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

Superficie de desplante =  $149.71\text{m}^2$

$\text{CUS} = (149.71\text{m}^2 \times 6) / 244.27\text{m}^2$

$\text{CUS} = 3.67$

Superficie Máxima de Construcción =  $898.26\text{ m}^2$

El proyecto considera  $898.26\text{ m}^2$  de Superficie Máxima de Construcción, debido a un mayor porcentaje de área libre  $38.71\%$  como resultado de las restricciones de la fachada frontal y posterior a las que está sujeto el predio de acuerdo con la Norma de Ordenación Particular I. Restricciones en Predios. De esta manera, de ser autorizada la presente Iniciativa, el proyecto cumple con la norma.

**VIII. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya**

---

**PRIMERO.** El presente Decreto entrara en vigor el día siguiente a de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo.

**TERCERO.** Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto.

**IX. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;**

---

Ciudad de México, a 23 de enero de 2023

---

C. Karina Robles Carrada

**X. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y**

---

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento de Compraventa 43,170
- 1.2 CUZUS Folio 24700-151FUAN22
- 1.3 CANO Folio 435-2021
- 1.4 Recibo de luz No. 975030200625
- 1.5 Protocolización de Acta 52,133 Inmobiliaria Pousin S.A.
- 1.6 Poder Karina Robles Carrada 55,823
- 1.6.1 Inscripción de RPPC
- 1.7 Vo.Bo. de Seguridad y Operación al 2024
- 1.8 Copia Certificada INE C. Karina Robles Carrada



## Iniciativa de Decreto

Pedregal 45

### ANEXO ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico Pedregal 45

2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

A-001 DESGLOSE ÁREAS

A-01 PLANTA SOTANOS

A-02 SEMISOTANO Y PB

A-03 PLANTA 2 Y 3

A-04 PLANTA TIPO

A-05 CORTES

A-06 FACHADAS

**XI. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.**

---

Quien suscribe la C. Karina Robles Carrada hace entrega de la copia de la credencial para votar en calidad de interesada y propietaria del predio ubicado en Calle Pedregal No. 45, Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

*Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.8 Copia Certificada INE C. Karina Robles Carrada.*

## XII. Bibliografía

- Alcaldía Miguel Hidalgo. (03 de 10 de 2019). *Lanza PAOT y MH campaña "Bájale dos rayitas"*. Obtenido de Boletín de prensa 135: <https://miguelhidalgo.cdmx.gob.mx/lanza-paot-y-mh-campana-bajale-dos-rayitas-boletin-de-prensa-135/>
- Asociación Mexicana de Agencias de Inteligencia de Mercado y Opinión AC. (AMAI). (s.f.). *Niveles socioeconómicos*. Obtenido de <https://www.amai.org/>
- BBVA. (s.f.). *7 factores que producen el aumento del valor de una propiedad*. Obtenido de <https://www.bbva.mx/educacion-financiera/blog/7-factores-que-producen-el-aumento-del-valor-de-una-propiedad.html>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2006). *Ley de Vivienda*. Obtenido de [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv\\_140519.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_140519.pdf)
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México. Obtenido de [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU\\_010621.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf)
- Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF). (s.f.). *Simulador de Crédito Hipotecario*. Obtenido de <https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/index.php>
- El Universo. (25 de 07 de 2021). *Una ciudad compacta, sugerencia de ONU Hábitat*. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/una-ciudad-compacta-sugerencia-de-onu-habitat-nota/>
- Evalúa Ciudad de México. (2020). *Base de datos del IDS-2020*. Obtenido de <https://evalua.cdmx.gob.mx/principales-atribuciones/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales/bases-de-datos>
- Expansión. (28 de 03 de 2022). *Repunta la ventaja de vivienda de lujo México*. Obtenido de <https://expansion.mx/inmobiliario/2022/03/28/repunta-la-venta-de-vivienda-de-lujo-en-mexico>
- GM Capital. (s.f.). *¿Qué es la densificación y cómo beneficia a la comunidad?* Obtenido de <https://www.gmcapital.com.mx/densificacion-urbana>
- Gobierno de la Ciudad de México. (16 de 03 de 2022). *Plan de Reactivación Económica de la capital*. Obtenido de <https://gobierno.cdmx.gob.mx/noticias/plan-de-reactivacion-economica-de-la-capital/>
- Gobierno de la Ciudad de México. (05 de 08 de 2022). *Se posiciona Ciudad de México en primer lugar a nivel nacional en generación de empleos durante julio*. Obtenido de <https://jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/se-posiciona-ciudad-de-mexico-en-primer-lugar-nivel-nacional-en-generacion-de-empleos-durante-julio>

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

Gobierno de la Ciudad de México. (s.f.). *Portal de Datos Abiertos*. Obtenido de <https://datos.cdmx.gob.mx/>

Gobierno de la Ciudad de México. (s.f.). *Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México*. Obtenido de <https://sig.cdmx.gob.mx/>

H. Asamblea Legislativa Constituyente de la Ciudad de México. (2017). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México. Obtenido de [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION\\_POLITICA\\_DE\\_LA\\_CDMX\\_6.4.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_6.4.pdf)

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal . (02 de septiembre de 2021). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México. Recuperado el 2022, de [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION\\_POLITICA\\_DE\\_LA\\_CDMX\\_6.4.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_6.4.pdf)

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal . (2021). *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México, México. Obtenido de [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY\\_DE\\_DESARROLLO\\_URBANO\\_DEL\\_DF\\_4.1.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_4.1.pdf)

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2021). *Ley de Vivienda para la Ciudad de México*. Obtenido de [http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver\\_mas/69414/31/1/0](http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver_mas/69414/31/1/0)

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2021). *Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo*. Ciudad de México. Obtenido de [http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU\\_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf)

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (27 de 10 de 2022). *Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal*. Obtenido de [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY\\_AMBIENTAL\\_DE\\_PROTECCION\\_A\\_LA\\_TIERRA\\_DF\\_3.6.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_AMBIENTAL_DE_PROTECCION_A_LA_TIERRA_DF_3.6.pdf)

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2003). *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México. Obtenido de [http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231\\_PGDU.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf)

H. Congreso de la Ciudad de México. (2 de 03 de 2021). *Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México*. Obtenido de [http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver\\_mas/68830/31/1/0](http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver_mas/68830/31/1/0)

H. Congreso de la Ciudad de México. (12 de 12 de 2022). *Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México*. Obtenido de [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY\\_DE\\_CULTURA\\_CIVICA\\_DE\\_LA\\_CIUADAD\\_DE\\_MEXICO\\_2.2.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_CULTURA_CIVICA_DE_LA_CIUADAD_DE_MEXICO_2.2.pdf)

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

- ITDP. (20 de 08 de 2013). *Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)*. Obtenido de <https://mexico.itdp.org/documentos/desarrollo-orientado-al-transporte-dot/>
- Lamudi. (2022). *Reporte de Bienes Raíces Ciudad de México*. Obtenido de <https://www.lamudi.com.mx/reporte-de-bienes-raices-cdmx-2022/>
- Mercado Libre. (17 de 05 de 2022). *Informe de vivienda en México*. Obtenido de Flourish: <https://public.flourish.studio/story/1122128/>
- Milenio. (26 de 07 de 2022). *SEDEMA reporta 61% de avance en derribo de palmeras muertas en CDMX*. Obtenido de <https://www.milenio.com/politica/sedema-reporta-61-avance-derribo-palmeras-muertas-cdmx>
- Milenio. (03 de 03 de 2022). *SEDEMA retira palmeras enfermas o con plagas de Lomas de Chapultepec*. Obtenido de <https://www.milenio.com/politica/comunidad/sedema-retira-palmeras-enfermas-plagas-lomas-chapultepec>
- ONU-HÁBITAT. (21 de 08 de 2017). *Los usos mixtos del suelo y sus beneficios*. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios#:~:text=Adem%C3%A1s%20de%20minimizar%20los%20requerimientos,caminar%20y%20usar%20la%20bicicleta.>
- ONU-HÁBITAT. (2019). *Elementos de una vivienda adecuada*. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Orange City. (12 de 05 de 2020). *Ventajas de la densidad urbana*. Obtenido de <https://orangecityblog.wordpress.com/2020/05/12/ventajas-de-la-densidad-urbana/>
- Propiedades.com. (11 de 08 de 2017). *Tres cosas que hay que saber del sector residencial plus en CDMX*. Obtenido de <https://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/tres-cosas-saber-del-sector-residencial-plus-cdmx>
- Propiedades.com. (09 de 02 de 2018). *¿Falta suelo para construir en CDMX?* Obtenido de <https://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/falta-suelo-construir-cdmx>
- Rodríguez, F., & Vargas, E. e. (s.f.). *UN ANÁLISIS URBANO-ACÚSTICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. EL CASO DE LOS DISTRITOS CENTRALES*. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/322869457\\_UN\\_ANALISIS\\_URBANO-ACUSTICO\\_DE\\_LA\\_CIUADAD\\_DE\\_MEXICO\\_EL\\_CASO\\_DE\\_LOS\\_DISTritos\\_CENTRALES](https://www.researchgate.net/publication/322869457_UN_ANALISIS_URBANO-ACUSTICO_DE_LA_CIUADAD_DE_MEXICO_EL_CASO_DE_LOS_DISTritos_CENTRALES)
- SAINT-GOBAIN. (s.f.). *5 Ventajas de la Construcción Vertical*. Obtenido de <https://www.saint-gobain.com.mx/5-ventajas-de-la-construccion-vertical>
- Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO). (s.f.). *Oficina Virtual de Información Económica*. Obtenido de <https://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx/OVIEWEB/#!>
- Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. (2022). *Atlas de Riesgos de la Ciudad de México*. Obtenido de <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/principal/inicio>
- Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA). (2017). *Inventario de Áreas Verdes*. Obtenido de <https://sedema.cdmx.gob.mx/programas/programa/inventario-de-areas-verdes>
- Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA). (2019). *Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México*. Obtenido de

## Iniciativa de Decreto

### Pedregal 45

[https://www.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/DGCPCA/InventarioDeResiduosSolidosDeLaCiudadDeMexico\\_2019.pdf](https://www.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/DGCPCA/InventarioDeResiduosSolidosDeLaCiudadDeMexico_2019.pdf)

Secretaría del Medio Ambiente. (2021). *Programa de Gestión Integral de Residuos Sólidos para la Ciudad de México PGIR 2021-2025*. Obtenido de [https://www.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/DGEIRA/PGIR/PGIR%202021-2025\\_N\\_ago21.pdf](https://www.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/DGEIRA/PGIR/PGIR%202021-2025_N_ago21.pdf)

Senado de la República. (2014). *México Compacto. Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*. Obtenido de [https://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico\\_compacto.pdf](https://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico_compacto.pdf)

Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACEMX). (s.f.). *Operativo de Lluvias*. Obtenido de <https://www.sacmex.cdmx.gob.mx/programa-operativo-lluvias>

Vivanuncios. (s.f.). *Tendencias de Precios de Inmuebles en Lomas de Chapultepec*. Obtenido de <https://www.vivanuncios.com.mx/s-inmuebles/lomas-de-chapultepec/v1c30114302p1>