

MONTES URALES 785

Ciudad de México a 23 de mayo de 2022

DIPUTADO HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

P R E S E N T E

*Recibo 2
Carpeta 2
2 USB*

SERGIO HORACIO GONZALEZ GUADARRAMA, apoderado legal de **BANCO ACTINVER**, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO **ACTINVER**, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 3974, según testimonio del instrumento de Poder número 34,807 de fecha 28 de noviembre de 2019, ante la fe del Licenciado PEDRO BERNERDO BARRERA CRISTIANI, Notario 82 de la Ciudad de México, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en **Monte Pelvoux número 220, piso 7, colonia Lomas de Chapultepec Alcaldía Miguel Hidalgo, C. P. 11000 de esta Ciudad de México**; ante Usted de la manera más respetuosa me permito presentar la documentación relacionada con la **INICIATIVA CIUDADANA** denominada "**DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC**", con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en la **CALLE MONTES URALES NÚMERO 785, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000 DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO**.

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 documentos gráficos y escritos que a continuación me permito relacionar.

CARPETA 1

- | | |
|---|------------------------|
| - Carta de Ingreso de la Iniciativa Ciudadana de Decreto, | ORIGINAL. |
| - Proyecto de Iniciativa Ciudadana de Decreto, | ORIGINAL. |
| - Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico; | ORIGINAL. |
| - Planos del Anteproyecto Arquitectónico | COPIAS SIMPLES: |
| o <i>Planta Cimentación:</i> | ARQ-01; |
| o <i>Planta Estacionamiento 05-05A y Planta Cisterna y Tanque de Tormentas:</i> | ARQ-02; |
| o <i>Planta Estacionamiento 04- 04A y 03-3A:</i> | ARQ-03 |
| o <i>Plantas Estacionamientos 01 y 01A y 02 Y 02A:</i> | ARQ-04; |
| o <i>Planta Rampa Acceso Vehicular y Planta Baja Oficinas:</i> | ARQ-05; |
| o <i>Planta Tipo Oficinas del 1° al 7° Nivel y Planta Azotea:</i> | ARQ-06; |
| o <i>Planta Cubierta:</i> | ARQ-07; |
| o <i>Corte Longitudinal 01 y Corte Longitudinal 02:</i> | ARQ-08; |
| o <i>Corte Transversal 01 y Corte Transversal 02:</i> | ARQ-09; |
| o <i>Corte Transversal 01 y Corte Transversal 02:</i> | ARQ-10. |



FOLIO: 0000442
FECHA: 26/5/22
HORA: 14:10 Hrs

MONTES URALES 785

- Licencia de Fusión de Predios N°AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS003/2021 de fecha 04 de junio de 2021 **COPIA SIMPLE.**
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio N°512/2021 de fecha 20 de agosto de 2021 **COPIA SIMPLE.**
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 29 de octubre de 2021 con Folio N°22117-151GOSE21 **COPIA SIMPLE.**
- Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Fusión de Predios con Folio N°F-072-2020 del 28 de septiembre de 2020 **COPIA SIMPLE.**
- Credencial para Votar "INE" a favor del **C. SERGIO HORACIO GONZÁLEZ GUADARRAMA** **COPIA SIMPLE**
- Carnet del Perito en Desarrollo Urbano con Registro N°PDU-0055 a nombre del **C. EDUARDO MURO CARRILLO** **COPIA SIMPLE.**
- Reporte Fotográfico compuesto por 20 imágenes **ORIGINAL**
- Archivo **EDITABLE** con toda la información anterior **USB**
- Archivo **ESCANEADO** con toda la información anterior **USB**

CARPETA 2

- Acta Constitutiva de *BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA*, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero *ACTINVER*, Fiduciario en el Fideicomiso Revocable de Administración, Identificado con número 3,974. **COPIA SIMPLE**
- Poder de SERGIO HORACIO GONZÁLEZ GUADARRAMA, Apoderado Legal. **COPIA SIMPLE**
- Certificado de ingreso de entrada electrónica. **COPIA SIMPLE.**
- Título de Propiedad del inmueble **COPIA CERTIFICADA**

Sin otro particular y agradeciendo de antemano su tiempo y consideración, quedo en espera de su apreciable respuesta.

ATENTAMENTE

EL APODERADO LEGAL

BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO *ACTINVER*, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 3,974

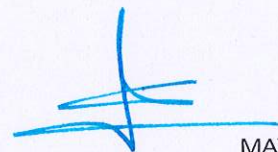


SERGIO HORACIO GONZÁLEZ GUADARRAMA

ANEXOS:

CARPETA 1
CARPETA 2

***INICIATIVA DE DECRETO PARA LA
MODIFICACIÓN PARTICULAR DEL
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC***

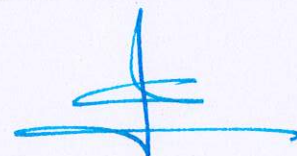


MAYO DE 2022

**C. PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PLENO
H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA**

P R E S E N T E

En mi calidad de Representante Legal de *BANCO ACTINVER, S.A.*, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO *ACTINVER*, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 3974 y Registro Federal de Causantes *BAS 190507TJ7* de la Razón Social *BANCO ACTINVER, S.A. FIDEICOMISO N°3974*; personalidad que acredito con el testimonio de la escritura número 34807, protocolizada ante la fe del notario público número 82 de la Ciudad de México el 19 de noviembre de 2019, por el que otorga Poder para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración; y en atención a los artículos 34; 34BIS, fracción III; 35; 37; 38 y 39 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicada el 02 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; al respecto y por este conducto someto a la consideración de ese H. Congreso de la Ciudad de México II Legislatura, *INICIATIVA CIUDADANA* de *DECRETO* de *MODIFICACIÓN PARTICULAR* al Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec*, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 667, Tomo I, del 06 de septiembre de 2021, para el predio de su propiedad en términos de la escritura de fecha 14 de julio de 2021 número 33,010, por la que el Licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Notario Público 82 de la Ciudad de México, protocoliza la Fusión de Predios, por lo que señalo como domicilio para oír y recibir todo tipo de documentación y comunicados el ubicado en la calle de Monte Pelvoux número 220, piso 7, colonia Lomas de Chapultepec de la Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000 de la Ciudad de México; el teléfono fijo (55) 52 84 00 30 extensiones 2012 y 2006, los teléfonos celulares 55 51 99 23 09 y 55 18 01 77 94; y los correos electrónicos sgonzalez@danhos.com.mx y emuro@danhos.com.mx.



ANTECEDENTES

Al respecto el *DECRETO* que como *INICIATIVA CIUDADANA* presenta mi representada en materia de *MODIFICACIÓN PARTICULAR* al Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec*, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México N°667, Tomo I, el 06 de septiembre de 2021, se apega a lo dispuesto en los artículos 34, 34BIS fracción III, 35, 37 y 38 de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, por lo que se define quien aprueba las iniciativas, quién presenta las solicitudes y quien las dictamina; además se desglosa el contenido y definen los requisitos. Por lo que a continuación somete respetuosamente a ese H. Congreso de la Ciudad de México el presente documento cuyo objetivo es aportar el apoyo técnico y elementos jurídico-administrativos que a las instancias de gobierno involucradas en el proceso de evaluación, les permita emitir opinión favorable a la solicitud de *MODIFICACIÓN PARTICULAR* de dicho Programa Parcial sustentada y motivada a fin de integrarla al *DICTAMEN APROBATORIO* de la *INICIATIVA DE DECRETO* y con ello se concreten las expectativas esperadas con la construcción de la promoción pretendida por mi representada en el predio de su propiedad señalado.

Adicionalmente, con fecha 28 de noviembre de 2019 el Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Notario Público 82 de la Ciudad de México mediante instrumento número 34,806, hace constar PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO DEL *FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 3974* DENOMINADO *FIDEICOMISO URALES*, cuyo antecedente es el instrumento número 34357 del 07 de junio de 2019, por el que protocoliza el notario público de referencia el *CONTRATO PRIVADO DEL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 3,974*.

La construcción que pretende mi representada en el predio de su propiedad consiste en un Edificio de Oficinas en 8 niveles de altura sobre el nivel medio de banqueta (SNMB) denominado *MONTES URALES 785* con superficie de *903.00 m²* derivada de la Licencia Fusión de Predios N°AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS003/2021 emitida el 04 de junio de 2021, por la Alcaldía Miguel Hidalgo, para quedar conformados en una porción dos lotes con superficies de *728.00 m²* y *775.00 m²* marcados con números 775 y 785 de Montes Urales, respectivamente. Además, con Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Folio N°512/2021 que el 20 de agosto de 2021 expede la Alcaldía Miguel Hidalgo, asignando al predio fusionado el número 785. De ambas autorizaciones se desprende que sólo la Constancia de Alineamiento y Número Oficial señala la restricción de 5.00 metros al frente; sin embargo el Programa Parcial en comento, indica otra de 3.00 metros a los $\frac{2}{3}$ del fondo en colindancias laterales.

Por ello, con objeto de capitalizar el potencial que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec*, asigna al predio Montes Urales N°785, colonia Lomas de Chapultepec Alcaldía Miguel Hidalgo, propiedad de mi representada, para la construcción del Edificio de Oficinas en 8 (ocho) niveles de altura denominado *MONTES URALES 785* con las características de superficie de desplante y del área libre, así como número de niveles en sótano para estacionamiento tal como se señalan en la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico que anexo al expediente de la presente *INICIATIVA DE DECRETO*. Proyecto concebido que para su realización, requiere *Modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec*, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 667, Tomo I, el 06 de septiembre de 2021 y sujeta al Dictamen Favorable de dicha *INICIATIVA DE DECRETO* que con el presente se somete a la consideración del H. Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura.



MONTES URALES 785

PROBLEMÁTICA DETECTADA

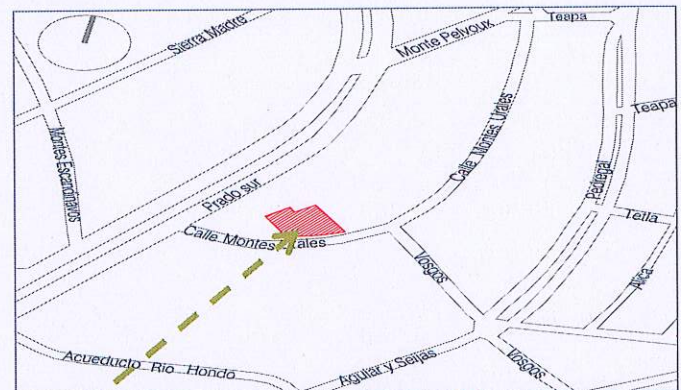
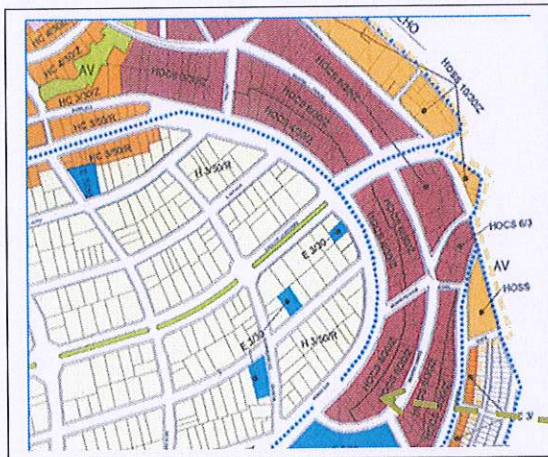
De la investigación de campo realizada en la zona inmediata al predio, se observa que un alto porcentaje de las construcciones sólo responden a la restricción al frente de los predios que la conforman tanto en las recientes como en las que le dieron origen al fraccionamiento *Chapultepec Heights* hace más de 100 años; no obstante las del fondo y laterales tienen un comportamiento diferente, pues varias se ciñen al límite del predio colindante, práctica muy común que a lo largo de los años se manifiesta repetidamente. Criterio que parte de que la separación entre éstos con determinada dimensión, tienen al frente un muro ciego que a la imagen urbana no aporta nada y sí reduce mucho el potencial de desarrollo que les asignan los Programas de Desarrollo Urbano tanto Delegacionales como Parciales.

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

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO *ACTINVER*, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 3974, somete a la consideración del H. Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, *MODIFICACIÓN PARTICULAR* únicamente respecto a eliminar las restricciones en las 2 colindancias laterales con objeto de llevar a cabo la construcción de un Edificio de Oficinas y Servicios Complementarios en 8 (ocho) niveles de altura sobre el nivel medio de banqueta, en el predio propiedad de mi representada ubicado en Montes Urales N°785 de la colonia Lomas de Chapultepec en la Alcaldía Miguel Hidalgo de la Ciudad de México.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



AVENIDA MONTES URALES N°785, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000

MONTES URALES 785

Se ubica dentro de la manzana delimitada por avenida Prado Sur al norponiente, por la calle Monte Pelvoux al norte y por la calle Montes Urales al sur. Cuenta con 903.00 m^2 de superficie, con topografía plana y pendiente ascendente hacia Prado Sur sobre su banqueta de aproximadamente 1.30 metros y a una distancia de 46.95 metros al cruce de avenida Prado Sur con calle Montes Urales.

ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México N°667 tomo I, el 06 de septiembre de 2021 y sus *Normas de Ordenación Particulares*, la Zonificación asignada al predio marcado con número 785 de Montes Urales colonia Lomas de Chapultepec, es **HOCS** (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 30% de área libre y 8 niveles de altura) en la que el Uso del Suelo de **OFICINAS** es **PERMITIDO**, cuyo potencial de desarrollo, área libre, superficie de desplante, altura máxima, total a construir y la demanda de cajones para estacionamiento, a continuación se refieren:

POTENCIAL DE DESARROLLO

Superficie máxima a construir = 903.00 m^2 (área del predio) x 70% (área de desplante) x 8 número de niveles (altura permitida) = **5,056.80 m²**

SUPERFICIE DE DESPLANTE

Área máxima de desplante = 903.00 m^2 (área del terreno) x 70% (porcentaje de desplante) = **632.10 m²**.

NÚMERO DE NIVELES MÁXIMOS

Altura = Total a construir ($5,056.80 \text{ m}^2$) / total de desplante (632.10 m^2) = **8 NIVELES**.

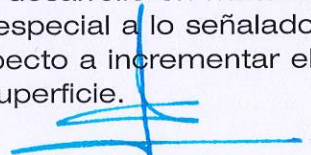
DEMANDA MÁXIMA DE CAJONES

Número máximo de cajones = $5,056.80 \text{ m}^2$ (máximo a construir por el uso) / 30 m^2 (norma vigente de la demanda para oficinas) = **169 espacios**

NORMATIVIDAD APLICABLE

Las limitantes a considerar en el proyecto del Corporativo **MONTES URALES 785**, son sólo la restricción del frente y la del fondo, ambas consideradas como parte del área libre. De su sumatoria, las dos representan 271.32 m^2 (**30.05%**) del total del predio; es decir la del frente 212.52 m^2 y la del fondo, colindante con el lote marcado con N°280 de Prado Sur, 58.80 m^2 .

De lo anterior se desprende que el Edificio de Oficinas **MONTES URALES 785** cumple con el uso del suelo que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec*, con lo que dispone la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, con las Normas de Ordenación General y las de Ordenación Particular, así como con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. Además, respeta los principios y objetivos del Programa de Desarrollo Urbano Delegacional, la estrategia y políticas urbanas del Programa Parcial *Lomas de Chapultepec* respecto a los beneficios que establecen las Normas Particulares en Áreas, Zonas y Vialidades Específicas que inciden en la dinámica de desarrollo en materia de usos del suelo y densidades e intensidades de construcción y en especial a lo señalado por las Normas de Ordenación Particulares del Programa Parcial respecto a incrementar el número de niveles en edificaciones en predios mayores a 500 m^2 de superficie.



MONTES URALES 785

Por lo que el objetivo será compatibilizar la dinámica de desarrollo con el crecimiento actual y tendencias, en ese sentido el Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* abona, con las Normas Particulares, al cumplimiento del ordenamiento propuesto y con las particulares, a la congruencia de la imagen-objetivo definida mediante normas propuestas en vialidades y áreas específicas. Por lo que, a **MONTES URALES 785** aplica puntualmente la norma que permitirá coadyuvar a cumplir los objetivos planteados por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec*, a fin de compatibilizar la dinámica de las demandas de los sectores social e inmobiliario ofertando mejores opciones de desarrollo y crecimiento con propuestas como las indicadas en la siguiente tabla.

ZONA DE APLICACIÓN	NÚMERO DE NIVELES DEL PROGRAMA PARCIAL	NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS EN PREDIOS MAYORES A 500 M2 "NORMAS PARTICULARES"
MONTES URALES (PARAMENTO PONIENTE) TRAMO DE LA CALLE VOLCÁN HASTA EL PREDIO MONTE URALES N°785	6 (SEIS)	8 (OCHO)

Norma Particular que puntualmente se aplica al predio Montes Urales N°785, colonia Lomas de Chapultepec Alcaldía Miguel Hidalgo, en el que mi representada pretende construir un Edificio de Oficinas en 8 niveles de altura y 30% de área libre, particularidades con las que cumple con todas las disposiciones normativas y reglamentarias de uso del suelo, áreas de desplante y libre de construcción y altura en número de niveles. Además, por la superficie a construir para el uso de oficinas no está en los supuestos del artículo 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, respecto a que previo a la Manifestación de Construcción, pues no requiere dictamen positivo al Estudio de impacto urbano, ya que la construcción para el uso del suelo pretendido, no rebasa 5,000.00 m² de superficie.

RESTRICCIONES

Aplicar todas las restricciones del Programa Parcial tanto al frente y laterales como al fondo, el área de desplante se reduciría y su potencial se mermaría considerablemente, pues la del frente representa 212.52 m², la del fondo 126.20 m² y las laterales 73.50 m²; es decir que el área libre representaría 46.65% (412.22 m²) mayor al 30% de la señalada por la norma del Programa Parcial en comento como área libre, por ello el desplante resultante del 54.35% representa 490.78 m². Por lo que un edificio en 8 niveles de altura en el predio propiedad de mi representada, solo se podría construir en 3,926.24 m² lo cual reduciría en poco más del 40% su potencial de desarrollo y la inversión sería inviable.

Como principio, la política, estrategia y acciones del desarrollo urbano, los determina la Ley de Desarrollo Urbano. Para su definición, se enmarcan en instrumentos de los 3 niveles de planeación. El primero es el Programa General, considera como eje primordial la participación ciudadana y los Programas Delegacionales y Parciales como entes de planeación en el ámbito de competencia, son en áreas específicas y determinadas particulares. Nivel en el que se definen dependencias, órganos desconcentrados y aspectos político-administrativos y entidades de la administración pública que definen mecanismos de amplia coordinación y participación. Con objeto de cumplir los objetivos, destaca la implementación y definición de políticas públicas del ordenamiento de los Programas Parciales a través de disposiciones normativas que las detallan y plantean a su interior, como con el de *Lomas de Chapultepec*, cuyos principios de actualización y modificación periódica se sustentan en cambios físicos en el desarrollo y aplicación de los mismos con efectos al crecimiento de las zonas que los

MONTES URALES 785

conforman. Por lo que su actualización-modificación obedece principalmente a los cambios generados por la dinámica al través del tiempo y el espacio.

En ese sentido el Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* en conjunto dentro del ámbito de la Alcaldía Miguel Hidalgo, forma parte de las zonas residenciales, comerciales y oficinas de mayor reconocimiento en la Ciudad de México, ya que su conformación cuenta con alto valor urbano, social y arquitectónico, así como constante participación ciudadana, razón que obedece a la ubicación privilegiada de sus elementos sustentado en la eficiente conectividad de áreas comerciales y servicios, gracias al fuerte carácter, gran importancia tanto urbana y arquitectónica como económica, social y política; aunado a la presencia de áreas verdes y espacios abiertos que la mayoría cuenta con diseños urbanos y arquitectónicos destacados que manifiestan y definen su alta calidad; comportamiento que obedece al fenómeno de cambio como objeto de presión al sector inmobiliario que finalmente genera las modificaciones al uso del suelo.



ANÁLISIS DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE

De esta imagen se observa que las colindancias de ***MONTES URALES 785*** no respetan las restricciones señaladas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec*; fenómeno que como se ha mencionado, se observa tanto en construcciones recientes como en las que dieron origen al Fraccionamiento *Chapultepec Heights*, antecedente de la Colonia Lomas de Chapultepec.

Sin embargo, aplicar todas las restricciones del Programa Parcial en comento implicaría una inversión no factible. Por lo que, mi representada recurre a la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento al presentar ante el H. Congreso de la Ciudad de México II Legislatura, solicitud ***MODIFICACIÓN PARTICULAR*** al Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* como ***INICIATIVA DE DECRETO*** cuyo contenido incluye la evaluación de la situación

MONTES URALES 785

actual y pronóstico de las condiciones presentes y futuras que permitirán identificar beneficios, congruencia y alternativas de solución a la problemática de que es objeto el área en el ámbito de la Alcaldía, la colonia Lomas de Chapultepec y zonas donde se pretende llevar a cabo la construcción del proyecto del Corporativo **MONTES URALES 785**.

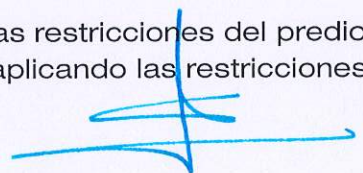
Considerando el enunciado del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano, se podrá verificar la congruencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* con otros niveles de planeación al revisar si los factores que determinaron su aprobación económicos, ambientales, sociales, infraestructura urbana o riesgo, persisten o han variado, de tal suerte que es necesario modificarlos en aspectos puntuales. Por ello, si recientemente ha sido aprobado el Programa Parcial, es necesario revisar si se mantiene la norma de restricciones (frente, fondo y laterales) a los predios que conforman la colonia como limitante a la construcción, sus orígenes se remontan al año 1920 con la creación del fraccionamiento *Chapultepec Heights*, diseñado para la sociedad del entonces con alto nivel económico y que a la fecha se mantiene, pero al paso de las décadas, ha sufrido cambios y violaciones principalmente en sus restricciones, por ello es prioritario contar con instrumentos de regulación y control que respondan a la congruencia con las políticas urbano-ambientales a nivel de la colonia y territorio de la Alcaldía y la definición en materia de usos del suelo, densidades e intensidades de construcción, normas específicas y particulares como las que conforman al Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* que permitan contemplar las condiciones de la situación actual con apoyo jurídico que no permitan y, en consecuencia, eviten interpretaciones subjetivas a que suelen estar sujetas.

Es por esto que las Normas de Ordenación Particulares del Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* toman singular importancia pues responden a los objetivos y estrategia urbana de otros niveles de planeación e incluye iniciativas ciudadanas que en el proceso de participación se incorporan en beneficio de salvaguardar barrancas, conservar el patrimonio cultural, garantizar la seguridad de los habitantes y transparentar y ordenar el desarrollo que permita, a través de políticas y acciones concertadas, inversiones privadas cuyo objeto será que sean el conducto que coadyuve a generar mayor número de empleos para el repunte económico en la Ciudad de México.

Por lo que en mi calidad de apoderado legal de BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 3,974, me permito poner a la consideración de ese H. Congreso de la Ciudad de México, ii Legislatura, el presente por el que mi representada expone *INICIATIVA DE DECRETO de MODIFICACIÓN PARTICULAR* del Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec*, para que a través del Resolutivo Favorable respectivo, se eliminen las restricciones señaladas de acuerdo al estudio, análisis y propuesta que a continuación se presenta somete para el predio marcado con número 785 de Montes Urales, colonia Lomas de Chapultepec de la Alcaldía Miguel Hidalgo, cuya superficie es *903.00 m²* para llevar a cabo la construcción de un Edificio de Oficinas en 8 (ocho) niveles de altura sobre el nivel medio de banqueta.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PARTICULAR

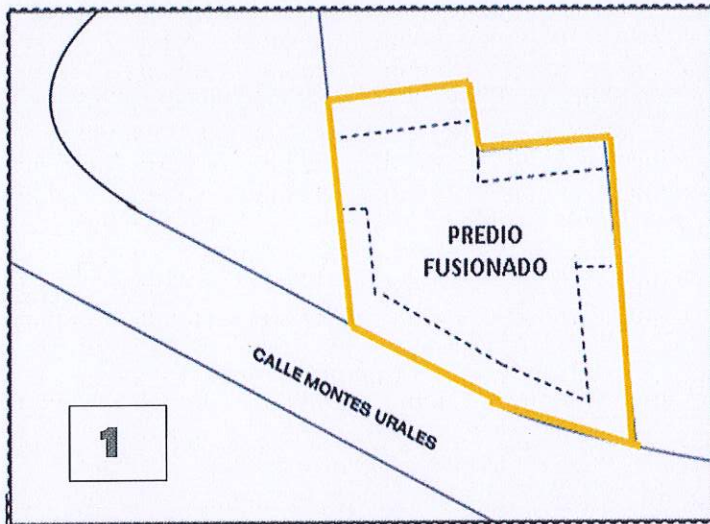
A continuación se desglosa gráficamente el análisis que guardan las restricciones del predio fusionado de **MONTES URALES 785**, bajo dos escenarios. UNO aplicando las restricciones



MONTES URALES 785

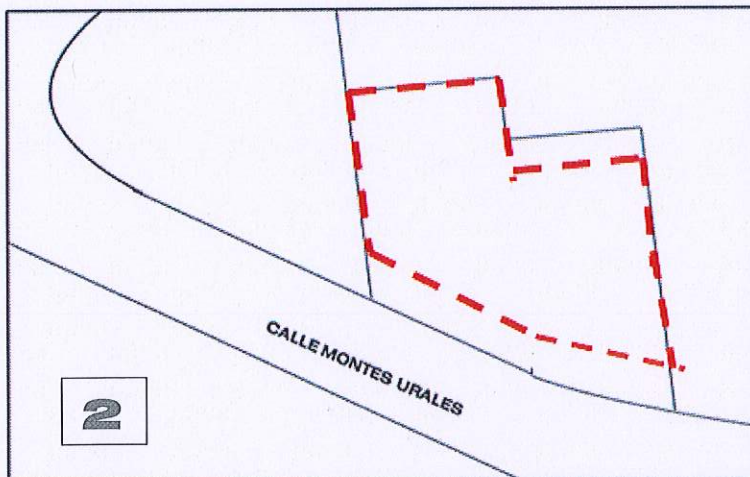
del Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* y las *Normas de Ordenación Particulares*, considerando un edificio en 8 niveles de altura, con ello se tienen como resultantes la superficie total a construir, el área libre y la superficie de desplante.

Como se podrá observar al aplicar las restricciones, la superficie de desplante se reduce al 54.66%, es decir abajo de lo que establece el Programa Parcial; el área libre se incrementa arriba de la norma y el máximo a construir se reduce de $5,056.80 \text{ m}^2$ a $3,926.24 \text{ m}^2$ es decir $1,131.56 \text{ m}^2$, lo cual implica reducir en más de 2 niveles de altura la promoción pretendida y no concretar una inversión por resultar poco redituable.



PREDIO FUSIONADO
SUPERFICIE = 903.00 M²
RESTRICCIONES = 412.22 M² (45.65%)
ÁREA DE DESPLANTE = 490.78 M² (54.35%)
EDIFICIO EN 8 NIVELES DE ALTURA
POTENCIAL = 3,926.24 M²
- - - LÍMITE DE RESTRICCIONES
— — — LÍMITE DEL PREDIO

DOS aplicando las restricciones del frente y fondo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* y sus Normas de Ordenación Particulares para el predio fusionado con un edificio en 8 niveles de altura, arrojan que la superficie total a construir se ciñe al potencial que establece dicho Programa Parcial y el área libre resultante con la normativa del mismo.



EDIFICIO EN 8 NIVELES DE ALTURA
SUPERFICIE PREDIO = 903.00 M² (100%)
ÁREA RESTRICCIONES = 271.32 M² (30.05%)
ÁREA LIBRE x NORMA = 270.90 M² (30%)
ÁREA DE DESPLANTE = 631.68 M² (69.95%)
ÁREA A CONSTRUIR RESULTANTE
<u>POTENCIAL = 5,053.44 M²</u>

- - - LÍMITE DEL POLÍGONO DE LA SUPERFICIE DE DESPLANTE PROPUESTA

MONTES URALES 785

CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVELES	USO DEL SUELO POR NIVEL	UBICACIÓN	TOTAL EN M ²
SÓTANO-06 (NPT-19.43)	TANQUE DE TORMENTAS, 2 CISTERNAS Y CUARTO MÁQUINAS	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	180.41
SÓTANO-05 A (NPT-17.05)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	472.17
SÓTANO 05 (NPT-15.65)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	465.65
SÓTANO 04 A (NPT-14.25)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	472.17
SÓTANO 04 (NPT-12.85)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	465.55
SÓTANO 03 A (NPT-11.45)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	472.17
SÓTANO 03 (NPT-10.05)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	465.55
SÓTANO-02-A (NPT-8.65)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	472.17
SÓTANO 02 (NPT-7.25)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	465.55
SÓTANO 1-A (NPT-5.85)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	472.17
SÓTANO-1 (NPT-4.45)	ESTACIONAMIENTO	BAJO NIVEL DE.BANQUETA.	465.55
SUBTOTAL 1	-----	BAJO DE NIVEL BANQUETA	5,233.00
PLANTA BAJA (NPT = 0.00)	OFICINAS Y SERVICIOS	SOBRE NIVEL DE.BANQUETA	568.80
NIVEL +1 (NPT + 4.50)	OFICINAS Y SERVICIOS	SOBRE NIVEL DE.BANQUETA	632.05
NIVEL + 2 (NPT + 9.00)	OFICINAS Y SERVICIOS	SOBRE NIVEL DE.BANQUETA	632.05
NIVEL +3 (NPT + 13.50)	OFICINAS Y SERVICIOS	SOBRE NIVEL DE.BANQUETA	632.05
NIVEL +4 (NPT + 18.00)	OFICINAS Y SERVICIOS	SOBRE NIVEL DE.BANQUETA	632.05
NIVEL+5 (NPT + 22.50)	OFICINAS Y SERVICIOS	SOBRE NIVEL DE.BANQUETA	632.05
NIVEL+6 (NPT + 27.00)	OFICINAS Y SERVICIOS	SOBRE NIVEL DE.BANQUETA	632.05
NIVEL+7 (NPT + 31.50)	OFICINAS Y SERVICIOS	SOBRE NIVEL DE.BANQUETA	632.05
AZOTEA (NPT + 36.00)	ESCALERAS, DUCTO Y PASO ELEVADORES Y MONTACARGA	SOBRE NIVEL DE.BANQUETA	** 95.14
SUBTOTAL 2	-----	SOBRE NIVEL DEBANQUETA	4,993.15
GRAN TOTAL (1 + 2)	MONTES URALES 785	BNMB +SNMB	10,226.15

NOTA: ** SUPERFICIES QUE NO CUANTIFICAN EN LA INTENSIDAD

De lo anterior resulta que las condicionantes particulares para contar con un potencial de desarrollo acorde a las características urbanas de la zona y manzana y a las expectativas de la inversión esperadas por mi representada en el predio de su propiedad ubicado en Montes Urales N°785 colonia Lomas de Chapultepec Alcaldía Miguel Hidalgo, se definen y proponen en la *INICIATIVA CIUDADANA* de la Solicitud de Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* en el *Gráfico N°2* que presenta mi representada *BANCO ACTINVER, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ACTINVER, Fiduciario en el Fideicomiso Revocable de Administración, identificado con número 3,974;* por lo que adicionalmente y de acuerdo a la investigación de campo y gabinete realizada en el área inmediata, a la zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* y a usos del suelo que define este instrumento de planeación, al análisis urbano realizado para dicha *INICIATIVA* de *DECRETO* y a condiciones propias de ubicación y características, la vocación del predio es para es el de *OFICINAS*. Uso que el Programa Parcial referido le asigna al predio como *PERMITIDO*; por ello se concluye que la propuesta de eliminar las restricciones señaladas para el Edificio de Oficinas en 8 (ocho) niveles de

MONTES URALES 785

altura que pretende mi representada en el predio de su propiedad, es acorde al estado que priva en su entorno urbano, pues no afectaría imagen urbana inmediata ni contraveniría otras disposiciones normativas; así mismo no generaría antecedentes que se pudieran considerarse como criterio generalizado.

A continuación presento las tablas que concentran las características y la dosificación de áreas del proyecto nivel por nivel, señalando la superficie en cada uno tanto sobre nivel de banqueta como los localizados bajo nivel de banqueta para la oferta de estacionamiento.

T A B L A R E S U M E N				
C O N C E P T O	P O R Z O N I F I C A C I Ó N		P R O P U E S T A	
	T O T A L E N M²	%	T O T A L E N M²	%
SUPERFICIE DEL PREDIO	903.00	100	903.00	100
SUPERFICIE DE DESPLANTE EN M ²	632.10	70	631.05	69.88
ÁREA LIBRE EN M ²	270.90	30	271.95	30.12
SUPERFICIE CONSTRUIDA SNMB EN M ²	5,056.80	42.87	4,993.15	48.83
SUPERFICIE CONSTRUIDA BNMB EN M ²	6,738.85	57.13	5,233.00	51.17
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN M ²	11,795.65	100	10,226.15	100
NÚMERO DE NIVELES SNMB	8 (Ocho)	---	8 (Ocho)	----
NÚMERO DE NIVELES BNMB	13 Medios Niveles	---	10 Medios Niveles	----
CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO	166	---	129	----

En cuanto a oferta de cajones de estacionamiento, cada nivel presenta un esquema similar en distribución, acomodo y número de espacios. Es decir, en cada uno se repite el número de cajones, acomodo y tamaño, para ofertar *129 cajones*, por lo que considerando la norma reglamentaria de un cajón por cada 30 m² construidos para el uso del suelo de Oficinas, la demanda máxima es de *160 cajones* con base a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. En este sentido, el Corporativo de Oficinas en 8 niveles de altura sobre nivel medio de banqueta y 10 semisótanos **MONTES URALES 785**, cumple cabalmente con las disposiciones normativas y reglamentarias en cuanto al requerimiento máximo de cajones de estacionamiento.

DISTRIBUCIÓN NIVEL POR NIVEL DE LA OFERTA DE CAJONES				
N I V E L E S	N Ú M E R O D E C A J O N E S			
	C H I C O S	G R A N D E S	M I N U S V	T O T A L
SÓTANO E-1 (NPT -4.45)	4	0	4	8
SÓTANO E-1A (NPT -5.85)	9	6	0	15
SÓTANO E-2 (NPT -7.25)	4	7	0	11
SÓTANO E-2A (NPT -8.65)	9	6	0	15
SÓTANO E-3 (NPT -10.05)	4	7	0	11
SÓTANO E-3A (NPT -11,45)	9	6	0	15
SÓTANO E-4 (NPT -12.85)	4	7	0	11
SÓTANO 4-A (NPT -14.25)	9	6	0	15
SÓTANO 5 (NPT -15.65)	4	7	0	11
SÓTANO E-5A (NPT -17.05)	11	6	0	17
T O T A L E S	67	58	4	129

BENEFICIOS DE LA PROPUESTA

La construcción del Corporativo **MONTES URALES 785** traerá varios beneficios Locales y de ámbito mayor. Los elementos que lo permitirán se basan en las características propias del proyecto cuyo objetivo es cumplir con la normativa del Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* con influencia directa sobre el área libre cuyo objeto es no saturar la superficie del predio para que el área de desplante sea acorde al entorno urbano inmediato y responda a 8 niveles de altura como impera en promedio en el entorno inmediato con el uso del suelo de oficinas en correspondencia a la vocación de la zona y complementa con la presencia del equipamiento de salud y servicios que ésta contiene.

Promoción que capitalizará el potencial de desarrollo que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* al predio parcialmente baldío en propiedad de mi representada, **BANCO ACTINVER, S.A.**, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero **ACTINVER**, Fiduciario en el Fideicomiso Revocable de Administración, identificado con el número 3,974, que con una inversión de aproximadamente **\$300'000,000.00** (trescientos millones de pesos 00/100 MN) en compra de tierra y construcción durante 3 años de obra civil, generará 300 fuentes de trabajo directas al año. En la etapa de operación creará 545 empleos al interior del inmueble a fin de desarrollar la actividad propia de oficinas. Además requerirá de 15 personas para labores de control, seguridad y vigilancia y 10 más en las de aseo y limpieza del Edificio **MONTES URALES 785**. Así como, las que se generen indirectamente por el servicio de mantenimiento a instalaciones, servicios de apoyo y mensajería.

De lo anterior el beneficio repercutirá a nivel general con influencia directa en la colonia y a nivel de la manzana. En el área inmediata, al ocupar el predio que hoy por hoy es parcialmente baldío, pues ser ocupado por la nueva construcción saneará el medio ambiente al ahuyentar la fauna nociva que se ha generado por su desocupación. Además, beneficiara a los residentes del área al aportar y reforzar la seguridad y vigilancia con el servicio que proporcionará al nuevo inmueble. A continuación esto se muestra en la tabla siguiente.

INFORMACIÓN CUANTITATIVA	
C A T E G O R Í A	V A L O R E S
NÚMERO DE EMPLEOS GENERADOS EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	300 / AÑO x 3 = 900
NÚMERO DE EMPLEOS GENERADOS EN LA OPERACIÓN	545 PERSONAS
INVERSIÓN ESTIMADA EN PESOS	\$265'000,000.00

Muestra de que la comunidad está atenta a la dinámica de lo que ocurre en el ámbito de su colonia mi representada ha atendido sus requerimientos con objeto de coadyuvar a dar cabal cumplimiento a los artículos 7, fracciones XVIII y XIX, 8 fracciones III y IV, 94bis, 94ter y 94quater de la Ley de Desarrollo Urbano y 156 y 157 de su Reglamento, manifestamos abiertamente nuestro interés de coadyuvar en atender las demandas de la comunidad en la dinámica de desarrollo de la promoción que nos ocupa.

Por lo que, como muestra del cumplimiento y participación de mi representada en temas de la comunidad, el 28 de septiembre de 2020 la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en la Alcaldía Miguel Hidalgo, a través de la Vicepresidencia del Comité Técnico de Publicitación Vecinal, otorga la Constancia de Publicitación Vecinal para la Licencia de Fusión de Predios ubicados en Montes Urales números 775 y 785; y acuerda lo siguiente:

MONTES URALES 785

“...que transcurrido el plazo de publicitación sin que haya mediado manifestación de inconformidad procedente, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, considera oportuno entregar la Constancia de Publicitación N°0668/2020 al solicitante, la cual es requisito indispensable para la recepción de la Licencia de Fusión de Predios...”, señalando que así lo acordó el Vicepresidente del Comité Técnico antes mencionado.

Lo anterior es muestra de que mi representada tiene convicción, disposición y conocimiento de que es fundamental la participación ciudadana a través del Congreso de la Ciudad de México con objeto de coadyuvar en el desarrollo de la planeación participativa. Por ello, la *INICIATIVA* de *DECRETO* de *MODIFICACIÓN PARTICULAR* que presenta a la consideración de ese H. Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, está atenta al proceso en afán de obtener la aprobación que el caso merece, una vez consultadas las instancias de gobierno involucradas en el proceso de evaluación y dictaminación.

TEXTO NORMATIVO

El *Texto Normativo* que mi representada presenta a la consideración del H. Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, a la *MODIFICACIÓN PARTICULAR* al Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec* e *INICIATIVA DE DECRETO*, debe considerarse como *NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR ESPECÍFICA* se desglosa a continuación en la tabla siguiente.

APLICACIÓN	ZONIFICACIÓN	NIVELES PERMITIDOS	ÁREA LIBRE	RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN	
				AL FRENTE	AL FONDO
MONTES URALES (PARAMENTO PONIENTE) HASTA EL PREDIO MARCADO CON EL NÚMERO 785	HOCS	8 (OCHO)	30%	6.00 METROS	4.20 METROS EN COLINDANCIA CON EL PREDIO MARCADO CON NÚMERO 280 DE AVENIDA PRADO SUR

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Los artículos transitorios a incluirse en la publicación respectiva de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México que propone mi representada en la aprobación de la *INICIATIVA CIUDADANA* del *DECRETO* que *MODIFICA* el Programa Parcial de Desarrollo Urbano *Lomas de Chapultepec*, son los siguientes,

PRIMERO.- Túrnese el presente Decreto a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, para su promulgación y debido cumplimiento.

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO.- Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

CUARTO.- Inscríbase el presente Decreto que Modifica el Programa de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México.

DATOS GENERALES DE LOS INTERESADOS

PERSONA MORAL.- BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 3,974.

REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES.- BAS 190507TJ7

DENOMINACIÓN / RAZÓN SOCIAL.- BANCO ACTINVER S.A. FIDEICOMISO NÚMERO 3974

DOMICILIO.- Monte Pelvoux N°220, piso 1, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, Ciudad de México

REPRESENTANTE LEGAL.- Ingeniero Sergio Horacio González Guadarrama.
Celular 55 51 09 23 09
email = **sgonzalez@danhos.com.mx**


PERITO EN DESARROLLO URBANO.- Arquitecto Eduardo Muro Carrillo.
Registro.- Número PDU-0055
Celular 55 18 01 77 94
email = **emuro@danhos.com.mx**

FECHA Y LUGAR DE LA PROPUESTA DE INICIATIVA DE DECRETO.

Ciudad de México, a los 23 días del mes de mayo del año 2022

**PROTESTA LO NECESARIO
EL APODERADO LEGAL DE**

BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON NÚMERO 3,974



SERGIO HORACIO GONZÁLEZ GUADARRAMA