

Recibo acta constitutiva, acta
constitutiva del poder notarial
acta de fusión de predios
escritura de propiedad.
2 Constitución de Razon. Social.
4 USB. Digitales.

Ciudad de México, a 25 de noviembre de 2022.

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA.


COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS 
00001596
FOLIO: _____
FECHA: 02/12/22
HORA: 3:09
RECIBIÓ: Karen Macías

P R E S E N T E.

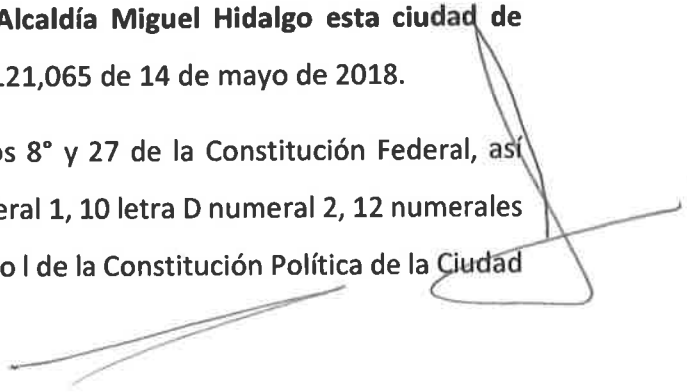
**ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA DE MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC DEL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA
LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO
RESPECTO AL PREDIO QUE SE INDICA.**

El que suscribe Lic. **Marco Antonio Arriola Pérez**, apoderado de **INMUEBLES CANTABRIA, S.A. DE C.V.**, personalidad que se acredita mediante la escritura número 93,997 del 28 de julio de 2015 pasada ante la fe pública del Lic. Javier Ceballos Lujambio notario número 110 de la Ciudad de México, comparezco ante Usted para exponer lo siguiente:

Que señalo como domicilio para para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Paseo de las Palmas No. 781 piso 2 Colonia Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000 con número telefónico 55 11 03 73 00 y correo electrónico j.hernandez@incarso.com; autorizando en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo de esta ciudad a los CC. Arq. Lucia Marcela García Bustamante, Lic. Liliana Lizette Palomares Hernández, Noemi Dalila Hernández Hernández y Lic. Jorge Antonio Hernández Martínez.

Que mi representa es propietaria del inmueble ubicado en **Paseo de las Palmas 265 Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, C.P. 11000 Alcaldía Miguel Hidalgo esta ciudad de México**, de conformidad con la escritura pública 121,065 de 14 de mayo de 2018.

Con fundamento en lo que disponen los artículos 8° y 27 de la Constitución Federal, así como 7 letra a, numerales 1, 2 y 3; 9 inciso A numeral 1, 10 letra D numeral 2, 12 numerales 1 y 2; 16 letra C numeral 4 y 6; 17 y 29 letra D inciso I de la Constitución Política de la Ciudad



de México, 34 Bis fracción III, 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vengo a presentar:


INICIATIVA CIUDADANA DE MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, el cual fue publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Por cuanto hace a la zonificación de uso de suelo establecida para el predio en **Paseo de las Palmas 265 Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX**, con el objetivo de modificar la actual Norma de Zonificación HM/10/30/Z Habitacional, Mixto, 10 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 en 180 m², sin contar indivisos.

En cumplimiento a lo establecido por el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, me permito presentar al Congreso de la Ciudad de México II legislatura, la siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DE MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, el cual fue publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, por cuanto hace a la zonificación de uso de suelo establecida para el predio en **Paseo de las Palmas 265 Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX**

Atentamente



Lic. Marco Antonio Arriola Pérez
apoderado de **INMUEBLES CANTABRIA, S.A. DE C.V**



Ciudad de México, a 25 de noviembre de 2022.

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE
LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA.
P R E S E N T E.

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA DE MODIFICACIÓN AL
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS
DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA DE MIGUEL HIDALGO
VERSIÓN 2021, RESPECTO AL PREDIO QUE SE INDICA.

El que suscribe Lic. **Marco Antonio Arriola Pérez**, apoderado Legal “**Inmuebles Cantabria**”, **S.A. de C.V.**, personalidad que se acredita mediante la escritura número 93,997, Libro 2184, de fecha 28 de julio de 2015 pasada ante la fe pública del Lic. Javier Ceballos Lujambio, notario número 110 de la Ciudad de México, comparezco ante Usted para exponer lo siguiente:

Que señalo como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Calle Paseo de las Palmas No. 781 Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000. Ciudad de México, con número telefónicos 55- 11- 03- 73- 00 y correo electrónico j.hernandez@incarso.com

Que el inmueble ubicado en la Av. Paseo de las Palmas No. 265, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo C.P. 11000. Ciudad de México, es propiedad de mi representada, la empresa denominada “**Inmuebles Cantabria**”, **S.A. de C.V.**, de conformidad con la escritura pública no. **121,065, libro 1,668, de fecha 14 de mayo de 2018**, pasada ante la fe del Notario Público número 92, de la Ciudad de México, el Lic. José Visoso Del Valle.

Que la empresa denominada “**Inmuebles Cantabria**”, **S.A.**, modificó su denominación social a “**Inmuebles Cantabria**”, **S.A. de C.V.** mediante Asamblea General extraordinaria de accionistas celebrada el 4 de diciembre de 1986, protocolizada mediante escritura número **5,233, de fecha 6 de febrero de 1986**, ante la fe del Lic. Mario Garciadiego González Cos, titular de la Notaria número 184 del entonces Distrito Federal.

Con fundamento en lo que disponen los artículos 8º y 27 de la Constitución Federal, así como 7 literal A, numerales 1, 2 y 3; 9 literal A numeral 1, 10 literal D numeral 2, 12 numerales 1 y

2; 16 literal C numerales 1, 4 inciso b, y 6; 17, numerales 1 y 2, literal B numerales 1, 2, 3, inciso a), 4 y 5; 29 letra D inciso l) de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34 Bis fracción III, 35, y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vengo a presentar:

INICIATIVA CIUDADANA PARA EL PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA MIGUEL HIDALGO, el cual fue publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Por cuanto hace a la zonificación de uso de suelo establecida para el predio de la Av. Paseo de las Palmas No. 265, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, con el objetivo de modificar la actual Norma de Zonificación HM/10/30/Z Habitacional, Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30% de área libre de construcción como mínimo, literal Z para el cálculo del número máximo de viviendas, 180 m² de superficie mínima de vivienda.

En cumplimiento a lo establecido por el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, me permito presentar al Congreso de la Ciudad de México II legislatura, la siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA MIGUEL HIDALGO, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: AV. PASEO DE LAS PALMAS NO. 265, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO.

Índice

I.DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.....	4
II.OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO.....	4
III.PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.....	5
IV.EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS.	10
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;	11
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.....	19
VII.RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO.....	37
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 AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN...	43
IX.TEXTO NORMATIVO PROPUESTO.....	68
X.LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO.....	70
XI.ANEXO DOCUMENTAL, LEGAL Y GRÁFICO.....	71
XII.IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPONENTE.....	72

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.

“INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA MIGUEL HIDALGO, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO” publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: AV. PASEO DE LAS PALMAS NO. 265, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO.

II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO.

Modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, de esta Ciudad de México” publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; el Plano de Zonificación de Usos de Suelo, que forma parte del mismo, en cuanto a la Norma de Zonificación establecida para el predio ubicado en Av. Paseo de las Palmas No. 265, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo C.P. 11000, Ciudad de México, cuya zonificación es la de HM/10/30/Z Habitacional, Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30% de área libre de construcción como mínimo, literal Z para el cálculo del número máximo de viviendas, 180 m² de superficie mínima de vivienda.

- Coadyuvar en la reactivación de la economía de la zona y con ello de la Ciudad de México
- Concretar la política de desarrollo urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo en función de la consolidación del corredor urbano de servicios de la Avenida Paseo de las Palmas, aprovechando la infraestructura existente.
- Ofertar en mayor medida el equipamiento de servicios especializados en la zona aledaña al corredor urbano de Avenida Paseo de las Palmas.
- Potenciar el aprovechamiento del inmueble existente en el predio.
- Generar ámbitos urbanos diversos y compactos.
- Atraer población residente a la zona.
- Diversificación de la oferta de vivienda

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.

La Avenida Paseo de las Palmas ha sido desde hace ya varias décadas una de las vías más importante de la zona norponiente de la Ciudad de México, pues es una conexión funcional con el corredor de Anillo Periférico poniente, y la zona denominada de “Lomas” y la zona de Santa Fe, ha sido también un medio de comunicación, de conexión vial y sobre todo se ha venido conformando como un corredor urbano en vista de las actividades sociales y económicas que se han instalado en el mismo.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec reconoce a la zona entre Paseo de las Palmas y F.C. a Cuernavaca, como un lugar con alta especialización e intensidad, en comercio, servicios y oficinas que, se ha saturado por atraer un gran flujo de usuarios, convirtiéndose en una zona deseada para la localización de distintas actividades no habitacionales, elevando por consecuencia su intensidad de uso comercial y de servicios.

Si bien el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de 1992, en ese entonces ZEDEC, evidenció la política de defensa a la vivienda unifamiliar restringiendo los usos distintos al habitacional, la dinámica social y económica presente antes, en ese entonces y evidentemente en los tiempos recientes, ha tenido mayor influencia en la ocupación del área construida.

Existe una tendencia ahora en menor proporción que hace dos décadas, al desdoblamiento de la Avenida Palmas y de la zona otrora habitacional unifamiliar contigua a ésta, en vista de la proliferación desmedida de usos distintos al habitacional, que encarecen el suelo, y que a la larga terminan por volver inviable el mantenimiento de viviendas unifamiliares, dicha dinámica expulsa la población originalmente residente, pero a la vez atrae otro sector poblacional, el de la población flotante y el de población que busca aspiracional mente la cercanía de lugares de trabajo en una zona tradicionalmente reconocida por su alto nivel.

Esta dinámica modifica el mercado de vivienda, demandando vivienda en altura plurifamiliar más pequeña para familias de menores integrantes, parejas jóvenes con hasta dos hijos o menos, que busca estatus en conjunto con la proximidad de la zona laboral y/o comercial.

El proyecto de modificación pretendido consolidará en cierto grado esta función que tiene la Av. Paseo de las Palmas, asimismo traerá no solo fuentes de trabajo, sino que población residente a dicho corredor, mediante la oferta de vivienda asequible para atracción del sector de población joven que demanda vivienda pequeña plurifamiliar.

Esto coadyuvaría en el repoblamiento de la Colonia, en virtud del comportamiento que se ha detectado que los usos distintos al habitacional, si bien expulsan a la población originaria residente que no está dispuesta a seguir manteniendo viviendas unifamiliares caras, ya sea por costo o por envejecimiento, si atraen a un sector específico de población joven en edad laboral con pocos o nada de hijos, los cuales buscan viviendas relativamente más baratas y pequeñas.

Asimismo sería congruente con la política de repoblamiento de la Colonia Lomas de Chapultepec III sección, enunciada en el Programa Parcial de desarrollo Urbano, sería congruente también con la ya presente dinámica de generación de empleos que atrae población en edad trabajadora que busca vivienda en la inmediación de su lugar de trabajo, adicionalmente y como resultado de la Pandemia la actividad laboral se ha modificado, la demanda es ahora por el home office por lo que la modificación pretendida también sería congruente con esta dinámica.

Para este propósito se requiere de la modificación de la Norma de Zonificación en el predio motivo de la presente iniciativa de decreto, ya que la mínima superficie de vivienda hace inviable económicamente la construcción y comercialización de viviendas de este tipo por estar fuera de mercado, ya que la demanda es por vivienda pequeña plurifamiliar.

Es por ello por lo que la modificación de la Norma de Zonificación en términos de la reducción de la superficie mínima permitiría lograr los propósitos de ofertar vivienda asequible económicamente, así como tamaño de vivienda, con una superficie construida, que sea acorde a la demanda.

Por otra parte, el potencial constructivo designado para la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, es mayor a la superficie construida existente en algunos usos de suelo, en el caso motivo de la presente lo que se pretende es incrementar la superficie construida en un solo nivel, para habitación con comercio, y en el entendido que cuando se elaboró el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de

Chapultepec, se tomó en cuenta la capacidad de carga de la infraestructura presente en la Colonia para la designación de la Norma de Zonificación en cuanto a potencial constructivo posible, se puede inferir que la zona es capaz de absorber crecimiento no solo de construcción, sino de usos de suelo ligados a esta, de los cuales el habitacional con comercio es el que se pretende con la modificación al Programa Parcial y es este el que tiene todavía un potencial constructivo no utilizado, que permitiría absorber el poco sustancial incremento de superficie construida en el proyecto pretendido.

Con base en este análisis y determinación de la Norma de Zonificación en términos de potencial constructivo posible, se puede inferir que la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec puede absorber crecimiento de superficie constructiva ligada a los usos de suelo permitidos con base en que la capacidad de las redes de servicios, viales, social y económica pueden hacerlo.

Esta premisa es la base de la planeación del desarrollo urbano de ámbitos urbanos en el modelo y sistema de planeación vigentes.

El proyecto motivo de la presente, pretende ocupar parte de ese potencial construido normativo no utilizado, en virtud de que la III sección puede absorber un incremento de superficie construida sin gravar la capacidad de la infraestructura existente, así como tampoco cargar a los elementos de la estructura urbana, red vial, social y económica.

Maxime en el presente proyecto, ya que el incremento es muy poco sustancial en comparación con la capacidad real normativa de la Colonia legalmente aprobada.

Las condiciones por tanto existentes en ese entonces de 1992, cuando se aprueba la primera versión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, son distintas a las presentes en el 2022, por lo que la dinámica social, económica y de crecimiento han superado ya el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo el entonces ZEDEC ahora Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec 2021.

El carácter de Ley de los instrumentos de planeación y planificación del Desarrollo Urbano, amén de los períodos de vigencia y el proceso de revisión técnica de estos instrumentos, poco eficiente y en el peor de los casos tardado, no ofrecen las condiciones propicias para que la planeación y la planificación del desarrollo urbano se adapte y sea eficaz en el control y

regulación del desarrollo urbano, a la vez que cumpla con los objetivos de desarrollo económico y social, por ende en la calidad de vida de la población, los cuales no pueden ser logrados a cabalidad si no existe en primera instancia un modelo de desarrollo, una imagen objetivo.

A esta desventaja, se le une la complejidad y la imposibilidad en la mayoría de los casos de flexibilizar los instrumentos de planeación y planificación como los conocemos, amén de que pudieran adaptarse a los inevitables cambios, adaptaciones o modificaciones necesarias para ajustar la planificación a ese modelo, ya no digamos al mercado que obligadamente **no** obedece a modelos de planeación.

Esta rigidez y falta de adaptación, adecuación y redireccionamiento hacia el cumplimiento de los objetivos de un deseado modelo de desarrollo, que se ven cada día más lejanos en su implementación, ha inducido cada vez más la oferta irregular, pues el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec ha derivado en sus actualizaciones, cada vez más en la restricción absoluta a estas necesarias características de flexibilidad y adaptabilidad que posibilitarían la adecuación del instrumento de planeación a la dinámica económica y social, toda vez que se eliminó desde su versión de 1992, el instrumento para el desarrollo urbano, denominado transferencia de potencial de Desarrollo, así como en la versión de 2021, el polígono de Actuación, entre otros instrumentos más.

Es por ello, por lo que instrumentos previstos en la Ley y su reglamento como son las modificaciones a los programas de desarrollo urbano se vuelven entonces, el único medio con que se cuenta para adaptar un ámbito urbano a la dinámica socio económica siempre cambiante.

La dinámica socio económica se torna entonces, en mayor grado, imposible de intervención o regulación por los instrumentos de planeación y planificación tal como los existentes.

En el caso concreto de la presente iniciativa, se pretende adaptar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec a la dinámica social y económica presente en esa específica parte del territorio de la Alcaldía Miguel Hidalgo, cuya dinámica social y económica propia existente no es distinta a la prevaleciente en el resto de la Ciudad de México, ni ajena o desconectada, más bien síntoma de lo necesariamente subyacente de las condiciones existentes en ámbitos urbanos distintos pero comunes a esta relación inherente e implícita de las actividades sociales económicas y la estructura urbana.

Es por este planteamiento, que esta iniciativa sometida pretende hacer permisible, con su aprobación para el predio motivo de la presente, la vivienda asequible, con comercio en 130.53 m², en respuesta a la demanda de mercado y con ello resolver tres situaciones, la primera; coadyuvar al repoblamiento de la zona en un inmueble multifuncional con vivienda y comercio, la segunda; la falta de flexibilidad de adaptación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec a las condiciones socio económicas cambiantes en los ámbitos urbanos que regula, asimismo y tercera; satisfacer la demanda de diversificación de la vivienda.

Adicionalmente y como coadyuvante a objetivos de reciclamiento de estructuras arquitectónicas existentes, a objetivos de mejoramiento en la calidad de vida de los residentes y usuarios proporcionando actividades de tiempo completo en la zona en donde se inserta el inmueble citado, mejorando con ello la sensación de vigilancia y seguridad del entorno.

IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS.

Se propone modificar la Norma de Zonificación indicada en el **plano de zonificación secundaria** del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec** vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de septiembre de 2021, establecida para el predio ubicado en: AVENIDA PASEO DE LAS PALMAS NÚMERO 265, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN C.P. 11000, ALCALDÍA DE MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

El texto modificado del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec quedaría como sigue:

Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo HM/10/30/Z Habitacional, Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30% de área libre de construcción como mínimo, literal Z para el cálculo del número máximo de viviendas, 180 m² de superficie mínima de vivienda, establecida para el predio ubicado en la Avenida Paseo de las Palmas número 265, Colonia Lomas de Chapultepec III sección, código postal 11000, Alcaldía de Miguel Hidalgo de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Norma Particular para el predio:

HM/11/30/Z/70, Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 11 niveles de altura, treinta por ciento de área libre de construcción, literal Z para el cálculo máximo de viviendas permitidas, 70 m² de superficie mínima de vivienda, exclusivamente para el predio citado.

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;

Las condiciones de operación existentes en la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec en la década de los 90, no son distintas a otras que existían en otros ámbitos urbanos semejantes, incluso en la actualidad este fenómeno está vivo en muchas ciudades, el reemplazamiento de antiguas viviendas unifamiliares mediante el cambio de usos de estas otrora viviendas por actividades comerciales o de trabajo más rentables que la habitación. La terciarización de la economía en las ciudades es una característica bien sabida y muy documentada.

Los objetivos de planeación del entonces Acuerdo por el que se creó la ZEDEC Lomas de Chapultepec, y de su versión 2021 en Programa Parcial de Desarrollo Urbano, eran entre otros, el de arraigar a la población remanente en el área de aplicación, la inducción a la ocupación de nueva población en esta misma área, asimismo la intención de evitar la propagación de usos comerciales o distintos a la habitación y la conservación de la imagen urbana original.

El instrumento de ordenamiento en un principio, no fue como tal, sino que la adaptación o tropicalización de esta figura, resultó en mero candado para un desarrollo urbano que debiera ser ordenado y regulado con objetivos sociales y económicos, los instrumentos de planeación y planificación entonces, se tornaron en leyes carentes de flexibilidad y adecuación a las condiciones cambiantes de entornos urbanos, condiciones debidas a las actividades económicas y sociales, siempre presentes y sin duda causantes de los fenómenos por todos conocidos como el despoblamiento, la terciarización, el abandono, la pauperización, la gentrificación entre otros tantos.

Se establece entonces con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec una restricción al desarrollo urbano de usos distintos al habitacional, lo que quedó entonces como estrategia de desarrollo es un simple reconocimiento a actividades que ya estaban funcionando, congelándolas.

Los factores económicos y sociales presentes en 1992 y en el 2021 son persistentes en cuanto a que la dinámica socio económica actual de la zona es la misma a pesar de la planeación y de la emisión de dos instrumentos técnico-jurídicos de control territorial, es decir de los Programas de Desarrollo Urbano.

Dicha dinámica estuvo presente en la misma forma que se detectó en 1992 y sigue vigente aún hoy día, en vista de que las características funcionales existentes de aquel entonces se tienen presentes de igual magnitud y efectos en la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec en estos días.

Dichos instrumentos, si bien han servido para disminuir la velocidad de los cambios originados por la dinámica económica y social, no han sido capaces de modificar la misma o bien detenerla o ya no digamos revertirla o inducirla como fue en un principio el planteamiento, baste observar la proliferación de usos de suelo en su mayor parte irregulares en la zona como por ejemplo las oficinas, ya que los usos comerciales y de trabajo (aunque estos últimos van en declive, en cuanto a edificios en actividad de oficinas, resultado de los efectos de la política sanitaria adoptada para reducir los efectos de la pandemia COVID 19), han sustituido a los habitacionales a pesar de los instrumentos de regulación decretados, hay envejecimiento de la población residente y a la vez desdoblamiento de familias originarias que se mudan a sitios más deseados, nuevos y menos caros, así como también un aumento de la población flotante, asimismo también se incrementa con ello el deterioro de la imagen urbana original.

No obstante este fenómeno, el cambio generado por la dinámica poblacional es de destacarse, en virtud de que la población original si bien ha sido desplazada, por los motivos anteriormente expuestos, y teniendo en cuenta que la Colonia Lomas de Chapultepec III sección y en general la Alcaldía Miguel Hidalgo ha tenido en las dos últimas décadas una recuperación de población residente, los residentes de la Colonia ahora son jóvenes en edad laboral, familias jóvenes con dos o menos hijos, que buscan la cercanía de los sitios laborales como el corredor financiero de la Avenida Paseo de la Reforma y la zona denominada Chapultepec Polanco, la cual a pesar de la desocupación de espacios corporativos debido a las restricciones sanitarias, aún conserva cierta actividad, disminuida pero todavía presente en estas zonas, e inclusive se ha recuperado

espacios para esta actividad, el mercado en si mismo ha tenido un repunte en este uso, pasando de tasas de desocupación a tasas de ocupación en el segundo trimestre de 2022.

No obstante, esta persistencia de una dinámica fuera de regulación ha demostrado que los objetivos de planeación del programa Parcial de Desarrollo Urbano expresados en el ordenamiento territorial de zonas homogéneas de uso de suelo, que por un lado contengan la proliferación de usos de suelo distintos al habitacional, no se han logrado.

Lejos ha quedado la intención de revertir o regular la dinámica socioeconómica, para que se permita la permanencia de residentes y ya bastante lejos de cumplirse además que se permita el repoblamiento, así como la contención de usos distintos al habitacional. Es decir, esa política e instrumentos de gestión no han sido concebidos integralmente y basados en la realidad social y económica, por lo que son instrumentos poco efectivos en ese sentido, de planeación y de planificación.

No obstante, la dinámica poblacional que demanda espacios de vivienda cercanos a los sitios de trabajo ha permitido por si sola revertir el despoblamiento, sustituyendo el sector de población original unifamiliar por el de población joven en ocupación plurifamiliar. Independientemente de la política poblacional y las restricciones a los usos de suelo distintos al habitacional indicados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Este fenómeno implica un replanteamiento de la teoría de que los usos de suelo distintos al habitacional expulsan población en la medida de que ocupan mayor espacio y preponderancia en el territorio, si bien esto es cierto en parte, si se toma en cuenta de que sector de la población se trate.

El comportamiento en el territorio de las actividades comerciales y de servicios obedece a la dinámica socio económica y no a la planificación restrictiva indicada en los Programas de Desarrollo, por lo detectado en la Colonia Lomas de Chapultepec y en la Zona de Chapultepec Polanco, la integración irregular de usos distintos al habitacional, comerciales, de servicios y corporativos en los ámbitos urbanos, es el motor que ha generado el movimiento poblacional, movimiento que ha resultado en revertir la tendencia de despoblamiento, y por el contrario ha permitido iniciar un proceso de repoblamiento en dichas zonas.

Esta realidad descubierta, también nos obliga a replantear no solo la idea errónea de que es necesario restringir las actividades económicas a través de la permisibilidad o no en el territorio establecidas mediante un instrumento de planeación y planificación, sino replantear también las ideas preconcebidas y falsas de que con estas restricciones a usos de suelo distintos al habitacional se detiene el despoblamiento, de que restringiendo estos usos se conservan los habitacionales unifamiliares, de que se revertirán por ese solo hecho el despoblamiento.

Aún más que lo anteriormente planteado, la idea falsa de que las actividades económicas se inducirán en el territorio de manera que permitan un desarrollo urbano regulado, congruente, de cierta forma “sano”, nada más lejos de la realidad de cuáles son los motores verdaderos o las reglas concretas que rigen la economía urbana o la dinámica poblacional y nada más lejos de la realidad del objeto y cumplimiento en esta materia de los Programas de Desarrollo Urbano.

La política de revertir el despoblamiento indicada en el Programa Parcial, no ha sido lograda por este instrumento y su estrategia, por el contrario, y de forma independiente, el despoblamiento ha sido revertido, debido precisamente a actividades que irónicamente el Programa Parcial restringió, ya que las actividades de comercio y servicios las cuales generan plazas laborales atraen población que prefiere residir cerca de su fuente de trabajo.

Ello en vista de la detección de tasas de crecimiento poblacional en décadas recientes en la Colonia Lomas de Chapultepec III sección y Alcaldía Miguel Hidalgo.

Esta reversión de la tendencia a la pérdida poblacional se detectó mediante los datos censales de la dinámica poblacional, por ende, se puede aseverar que la aparición de tasas positivas de incremento poblacional, son signo de que la dinámica poblacional no es regulada por las restricciones de actividades económicas, por el contrario, es independiente a ellas.

Es necesario exponer también que, la restricción de superficie mínima de vivienda ha sido una barrera a la reversión de las tasas de despoblamiento, puesto que como se puede ver por datos del mercado de vivienda la demanda de ese tipo de vivienda unifamiliar de gran superficie, ha venido desapareciendo, la demanda emergente de vivienda es para vivienda pequeña en ocupación plurifamiliar. Ello es debido a la modificación del perfil poblacional de la Colonia, antes familias grandes en vivienda unifamiliar de superficie mayor, ahora familias pequeñas de solo la pareja y pocos hijos o ninguno, han derivado en la modificación del mercado, ello

aunado a otras causas como al encarecimiento del suelo y de la construcción. Todo ello ha derivado a su vez, en que la oferta está dirigida ahora a vivienda en altura, con superficie mínima, solo por encima de los requerimientos mínimos reglamentarios de habitabilidad.

Han pasado 30 años desde la puesta en vigencia y obligatoriedad de estos instrumentos de planeación en la Colonia Lomas de Chapultepec, en este tiempo transcurrido, las modificaciones a los elementos de la estructura urbana, en la zona de aplicación del Programa Parcial, físicos y sobre todo y en mayor medida socioeconómicos han sido más que sustanciales, vertiginosos en algunos casos.

Las condiciones en ese entonces de 1992 son distintas a las presentes en el 2022, por lo que la dinámica social, económica y de crecimiento han superado ya el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo la entonces ZEDEC. Asimismo, superado las correspondientes a el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec a lo largo del tiempo y de sus versiones, no se ha modificado para adaptarse a esta dinámica, por el contrario, se ha vuelto más restrictivo, no ha tenido un proceso de análisis profundo de las características siempre cambiantes de la dinámica omnipresente social y sobre todo económica.

Es, por tanto, pertinente para la zona en donde se inserta el inmueble motivo del presente, que se oferte vivienda asequible, que satisfagan la demanda real emergente de habitación en ésta zona, es pertinente también la diversificación de usos distintos al habitacional en pro de la atracción de población residente y tener una tasa adecuada de incremento poblacional, así como también evitar las zonas unifuncionales, en específico en las vías que tienen capacidad para absorber los efectos de este tipo de usos, como por ejemplo la Avenida Paseo de las Palmas.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec debió de tomar en cuenta la demanda de vivienda asequible en la zona en la época de su decreto, así como su proyección de crecimiento, así también como su interacción con la dinámica poblacional y aún de aquella población flotante, por lo tanto el Programa Parcial carece de elementos definitorios de un adecuado, equitativo y efectivo Programa de Desarrollo Urbano, amén de la falta de flexibilidad en el tiempo para poder adecuarse a la dinámica socio económica para no perder vigencia funcional técnica, así como tampoco tender a un estatus práctico jurídico de letra muerta.

A pesar de que el PPDU Lomas de Chapultepec contempla zonas y Norma de Zonificación para vivienda plurifamiliar, estas zonas ya se encuentran construidas y consolidadas, por lo tanto esta determinación no resuelve la demanda existente, por esta causa, ya no hay espacio para construir nueva vivienda, asimismo el tamaño mínimo de 180 m² de superficie por vivienda hace doblemente imposible cubrir la demanda actual de vivienda asequible, pequeña y barata.

En términos del caso que nos ocupa, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano al no contar con un análisis profundo de las causas y la dinámica subyacente socioeconómica, así como de un modelo de desarrollo a largo plazo, no puede prever y tener acciones congruentes para regular de manera eficaz y normativa los movimientos poblacionales y sus requerimientos, así como tampoco ofrecer condiciones propicias para una mayor inversión, ya que no tiene opciones o salidas normativas que permitan adaptarse y regular o inducir al mercado inmobiliario.

En conclusión y en cuanto hace al caso motivo de la presente, se tiene que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec no permite la oferta de vivienda asequible necesaria para la atención de la demanda presente y futura, adicional a ello, no reconoce y mucho menos permite a adaptación del mismo a las condiciones actuales del mercado inmobiliario para la habitación, cambiantes y distintas, presentes y futuras, con ello restringe la posibilidad de adaptación de la política urbana a los requerimientos en la práctica.

Asimismo, el Programa Parcial no ha tenido el análisis profundo del territorio y su estructura social y económica, que permita detectar la dinámica de mercado subyacente en el territorio, la presente y la futura, Actividades como el comercio y los servicios, así como las oficinas han sido el motor del repoblamiento, no solo de la zona, sino de diversos ámbitos de la Ciudad central, debido al efecto que tienen en el repunte en la economía local, situación que se ha visto en recuperación en este año.

Es de destacarse la participación de la zona de la Colonia Lomas de Chapultepec III sección en la economía de la Ciudad, y de la zona denominada de Lomas, que junto con la zona Chapultepec Polanco tienen una fundamental parte en la generación de riqueza. es por tanto una consecuencia de ello que la ocupación habitacional se esté transformando de antiguos habitantes en viviendas costosas unifamiliares con varios hijos a habitantes jóvenes en departamentos pequeños y asequibles, la demanda es consecuencia de la fuerte actividad económica presente.

Es, por tanto, de igual forma pertinente la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, pues con ello se encamina, en el caso específico motivo de la presente, a la flexibilización y ajuste de este instrumento y a su adaptación a las condiciones actuales de la dinámica socio económica presente y futura en la zona.

Asimismo, y en adición al planteamiento de la problemática del tamaño de vivienda, en cuyo caso el mercado inmobiliario de la III sección de la Colonia, está cambiando a una demanda de viviendas en altura, plurifamiliares y de menores dimensiones, y como ya hemos visto el Programa Parcial no es flexible en cuanto a su adaptación al cambio en las demandas del nuevo perfil poblacional y por lo tanto al mercado inmobiliario emergente.

El repunte en las tasas de crecimiento es debido a ese cambio en el perfil poblacional y su demanda de vivienda asequible de proximidad a los sitios laborales, no obstante, la Colonia Lomas de Chapultepec no se ha recuperado en población al nivel que tenía en la década de los 90, la población flotante ha venido en aumento desde ese entonces, por lo que la defensa de la vivienda unifamiliar ya es caduca, en vista de las tendencias que desde entonces no se han disminuido, así como tampoco se tendrán una reversión, no como el PPDU lo plantea y lo establece en la Norma de Zonificación que determina 180 m² por vivienda mínima, en virtud de que este rango está fuera de mercado.

La oferta de vivienda plurifamiliar, por el contrario, no ha tenido incremento de acuerdo a la creciente demanda, y esta insignificante oferta, no tiene las características de asequible y pequeña, es decir que no puede responder a la demanda, no puede en términos físicos en vista de que se encuentra construida y consolidada.

Así también esta oferta no puede responder a la demanda porque el propio PPDU Lomas de Chapultepec, no contempló, ni determinó zonas para desarrollo de este tipo de vivienda.

Se requiere de la creación de una nueva oferta de vivienda asequible, plurifamiliar, de dimensiones más pequeñas para que se permita recuperar la densidad poblacional, cambiando ámbitos unifuncionales de vivienda unifamiliar con dimensiones grandes que no son demandadas en mercado y no permiten que parte de la población flotante se asiente en dichos ámbitos.

El proyecto motivo del presente, pretende construir un nivel más en virtud de que no puede construir más sótanos para estacionamiento ya que presenta un impedimento en vista de que existe el colector poniente que pasa por debajo del edificio y que presenta una distancia desde el piso de terreno hasta la plantilla de arrastre del interceptor poniente de apenas 17.56 metros, por lo que se requiere construir un nivel más para estacionamiento por encima del de banqueta, para no tener ningún efecto negativo o daño a dicha instalación.

Toda vez que el incremento en la altura de esta forma sería de un solo nivel para establecerse en 11 por encima de banqueta, se construiría utilizando el potencial constructivo normativo actual, en virtud de que no se rebasa el establecido por la Norma de zonificación, solo es altura que es congruente a su vez con la Norma.

En este sentido, y si se requiere de potencial constructivo para poder construir un nivel más se tiene que en la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec, con base en el PPDU Lomas de Chapultepec y al levantamiento de la superficie construida actual para el uso de Habitación con comercio, y el de Habitacional, oficinas, comercio y servicios se tiene un remanente de potencial constructivo no utilizado.

Vale la pena mencionar que la presente iniciativa de decreto modificatorio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, se vuelve estratégica ya que instrumentos como el establecido en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano se constituyen en únicos medios de subsane de las imposibilidades y carencias que, por sus características de producción, aprobación y aplicación, los Programas de Desarrollo Urbano tienen.

En adición, esta iniciativa ayuda en la flexibilización técnica y adaptación del Programa Parcial, ayuda a la adaptación del instrumento de planeación a las características de la dinámica socio económica y disminuyen la rigidez legal de los mismos, que “congelan” ámbitos urbanos que son dinámicos por naturaleza, con vida social y económica propias.

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

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente, versión 2008¹, indica en el pronóstico establecido, que; el área urbana de la Delegación entonces, presenta diferencias con respecto a lo Programado en 1997 con el anterior Programa de Desarrollo Urbano Delegacional, diferencias lógicas por la temporalidad y por la dinámica socio económica siempre cambiante, menciona en el diagnóstico que la problemática es la relacionada con cambios en el uso de suelo urbano y falta de infraestructura vial.

En este documento, se menciona que con base en el número de habitantes obtenido de las fuentes oficiales de CONAPO e INEGI se estima en ese entonces una tendencia a la baja en la Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA), dentro del territorio de la Alcaldía, observándose tasas negativas en los últimos 30 años, con las que se confirma una pérdida de población entre el período de 1970 al año 2000, siendo el período de 1980 a 1990 la década con mayor pérdida de población tanto para esta Alcaldía como para el resto del territorio de la CDMX, coincidente con el despoblamiento causado por los sismos del 1985, como se observa en el siguiente cuadro.

Cuadro 5. Tasa de Crecimiento Media Anual Para El Distrito Federal y Delegación Miguel Hidalgo 1970-2000

Período	% Delegación Miguel Hidalgo	% Distrito Federal
1970-1980	-1.75	2.45
1980-1990	-2.85	-0.71
1990-1995	-2.18	0.54
1995-2000	-0.65	0.32
1990-2000	-1.42	0.44

Fuente²: Cálculo estimado a partir de los datos censales obtenidos con base en SIC- DGE, INEGI, IX Censo General de Población 1970, Integración territorial. México 1973 y de INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; IX, X, XI y XII Censos de Población y Vivienda, 1970, 1980, 1990 y 2000. INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; Tabulados Básicos. Censo de Población y Vivienda, 1995.

Menciona también que se presenta un decremento en las tasas de crecimiento poblacional, aun así, continúa creciendo la población, aunque a un ritmo menor, asimismo menciona que la

¹ Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal (GODF) el 30 de septiembre de 2008

² Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal (GODF) el 30 de septiembre de 2008

población está dejando de ser mayoritariamente menor de edad, tendiendo a ser de jóvenes y adultos, por lo que se espera un envejecimiento de esta.

La población en la Alcaldía en 2010 era de 372,889 habitantes, la tendencia al envejecimiento en la población de la Alcaldía, así como de la CDMX, es confirmada por la Encuesta Intercensal 2015 del INEGI, asimismo la pérdida de población residente, ya que se indica en esa misma encuesta que en el territorio se cuenta con una población total de 364,439 habitantes; menor en comparación con el Censo de Población y Vivienda de 2010, que era de 372,889 habitantes por lo que se deduce que se redujo en 2.26%, es decir, 8 mil 450, lo que significa que la tasa de crecimiento 2010-2015 representó - 0.4, esto posicionó a la Alcaldía en el segundo lugar entre las cinco Demarcaciones que presentaron el mismo comportamiento negativo en la Ciudad de México, que tuvo una tasa estatal de crecimiento de 0.3.

Alcaldía Miguel Hidalgo	
Año	población total³
1990	406,868
1995	364,398
2000	352,640
2005	353,534
2010	372,889
2015	364,439
2020	414,470

No obstante, esta tendencia se revirtió para 2020 con el censo de ese año, ya que arrojó una población en la Alcaldía de 414,470 habitantes, es decir un incremento del 14%.

Aunque el comportamiento poblacional en la Alcaldía ha tenido variantes, a la baja en 20 años a partir de 1990 al año 2010, y al alza en la década de 2000 a 2010, en donde el incremento fue de alrededor del 6%, el comportamiento general en Miguel Hidalgo es al repoblamiento en las últimas dos décadas.

La Colonia Lomas de Chapultepec, y de acuerdo con lo que menciona el Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) Lomas de Chapultepec 2021, ha tenido el mismo comportamiento

³Sistema Nacional de Información Municipal, Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal 2020, Censos INEGI XI Censo General de Población y Vivienda 1990, Conteo de Población y Vivienda 1995, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, II Conteo de Población y Vivienda 2005, Censos de Población y Vivienda 2010 y 2020.

que el de la Alcaldía, con diferencias en cuanto a la tasa de decremento en la población en la década de 1995 a 2005, ya que la tasa de crecimiento negativo fue mayor que la de la Alcaldía.

Tasas medias de crecimiento anual en el área del PDU Lomas de Chapultepec y Alcaldía Miguel Hidalgo				
	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Delegación Miguel Hidalgo	-2.18%	-0.65%	-0.05%	-1.07%
PPDU Lomas de Chapultepec	-1.48%	-1.70%	-1.73%	-0.38%

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, GOCDMX 6 de septiembre de 2021

Se destaca que la población joven entre edades de 15 a 64 años se ha reducido drásticamente en la década de 1990 a 2010, debido a la búsqueda de vivienda más barata, con comercio y servicios en la proximidad, así como satisfactores de entretenimiento. Asimismo, se destaca el crecimiento de la población de la tercera edad en ese mismo periodo.

Comparativa de la distribución de la población por grupos de edad Zona Lomas y Alcaldía Miguel Hidalgo

demarcación	1990				2010				porcentaje de incremento en la población 1990-2010		
	población total	rango de edades			población total	rango de edades			0-14	15-64	65 y más
		0-14	15-64	65 y más		0-14	15-64	65 y más			
Zona Lomas	42,884	7,823	31,387	3,227	35,686	4,401	21,972	4,275	-43.7%	-30.0%	32.5%
%	100%	18.2%	73.2%	7.5%	100%	12.3%	61.6%	12.0%			
Alcaldía Miguel Hidalgo	406,868	101,536	271,248	29,961	372,889	64,571	248,990	35,866	-36.4%	-8.2%	19.7%
%	100%	25.0%	66.7%	7.4%	100%	17.3%	66.8%	9.6%			

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, GOCDMX 6 de septiembre de 2021

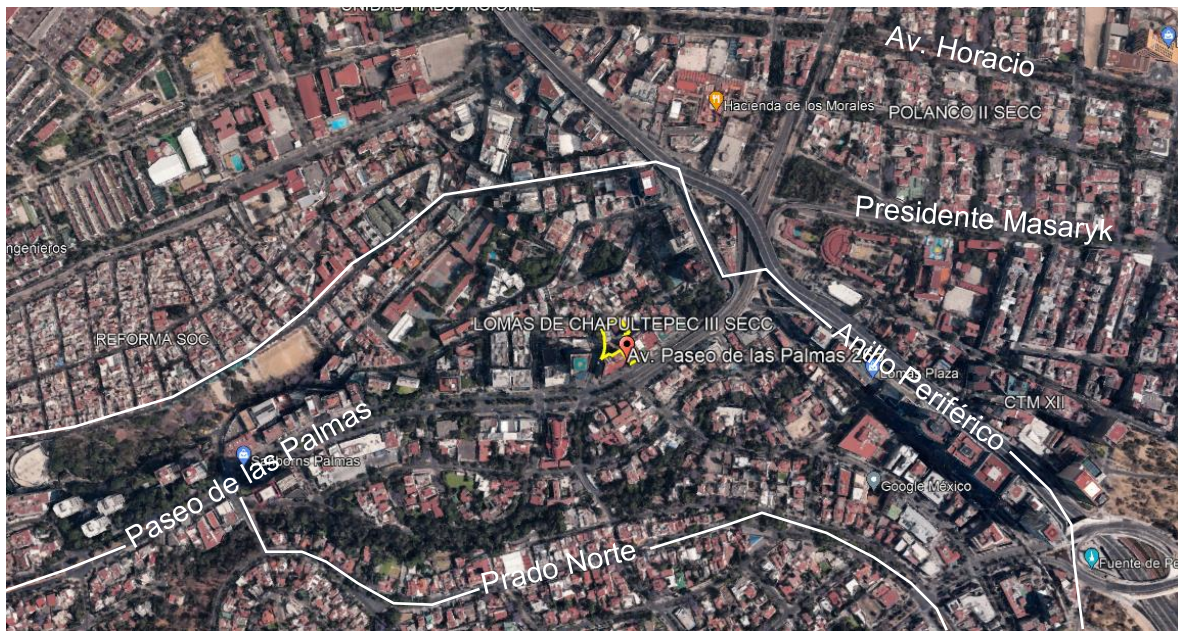
La tendencia demográfica de las Áreas Geoestadísticas Básicas de la zona de estudio es diferencial ya que muestra en su tasa de crecimiento anual ganancias y pérdidas de población. Es decir, en sus dos AGEBS durante el periodo del año 2010 y 2022 el comportamiento en la tasa de crecimiento anual en la primera evidencia una ganancia que esta entre 3.14% mientras que en la segunda se ve una pérdida de -1.93%. En una dinámica diferenciada con una menor tendencia de crecimiento se encuentra la Alcaldía Miguel Hidalgo con un crecimiento anual de 1.12%, es decir cada año llega un nuevo habitante por cada 100 habitantes que había en la delegación en el 2010.

Por último, la Ciudad de México crece a un ritmo menor en un 0.41 %, lo que evidencia que la ciudad está estancada en su crecimiento.

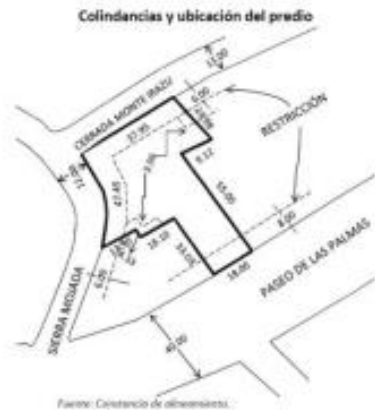
Dinámica demográfica del área de estudio en comparación con la Alcaldía y la CDMX

	Censo 2010				Censo 2020				Tasa de crecimiento media anual 2010-2020			
	Población total	0 a 14	15 a 59	60 y más	Pob. total	0 a 14	15 a 59	60 y más	Pob. total	0 a 14	15 a 59	60 y más
CDMX	8,851,080	2,135,564	5,711,868	1,003,648	9,209,944	1,662,399	6,055,926	1,491,619	0.41%	-2.22%	0.60%	4.86%
Alcaldía Miguel Hidalgo	372,889	87,776	234,574	50,539	414,470	68,421	274,938	71,111	1.12%	-2.21%	1.72%	4.07%
Total, AGEB Urbana 730	3078	960	1758	360	4046	673	2671	702	3.14%	-2.99%	5.19%	9.50%
Total, AGEB Urbana 849	1.030	212	618	200	831	98	510	223	-1.93%	-5.38%	-1.75	1.15%

Fuente: elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda del año 2000 y 2010.



Ubicación del predio en la zona de la Colonia Lomas de Chapultepec III sección



Superficie del Predio: 2,509.13 m²

Ubicación del predio en la Manzana

Área de estudio, AGEB's 730 y 849.

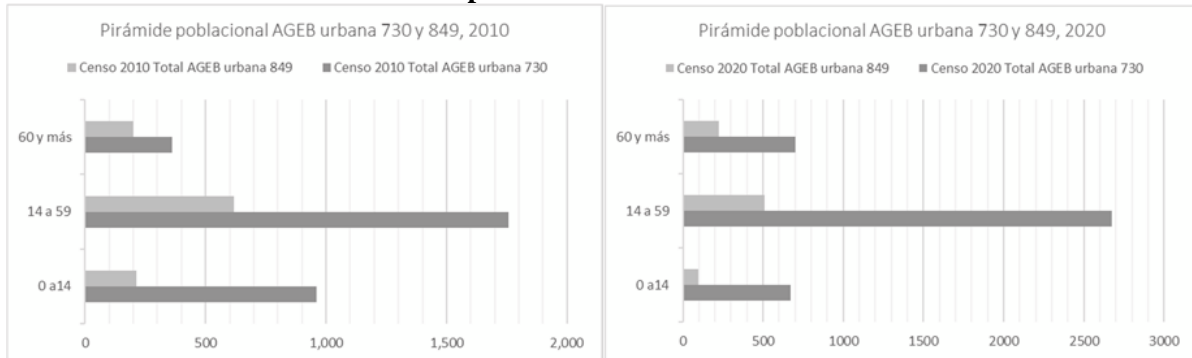


Delimitación de AGEB's

Fuente: elaboración propia con base Inventario Nacional de Vivienda 2020
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/?app=inv>

En cuanto a grupos de edad muestra una tendencia al envejecimiento en la Ciudad de México, y en la Alcaldía Miguel Hidalgo; pero con una mayor intensidad en las AGEB's de estudio al tener una pérdida de población de 0 a 14 años en los rangos de -2.99% y -5.38%, es decir al año hay casi 5 niños menos, por cada 100 niños que había en el año 2010. Por el contrario, ha tenido una tendencia al crecimiento en los grupos poblacionales de adultos (entre 15 y 59 años) y en los adultos mayores (60 y más), el primero en una AGEB se evidencia un aumento de 5.19 % y en la otra una pérdida de -1.75 % en términos del crecimiento medio anual; y el segundo con una tasa de crecimiento entre 9.50% y 1.15%. Esto, sobre todo se puede observar más claramente en las pirámides de población por edad donde hacia el año 2010 se ve una similitud en cuanto a la población de niños y adultos mayores ya que era igual la cantidad; sin embargo, para el año 2020 se evidencia una pérdida de la población infantil.

Pirámide poblacional del área de estudio.

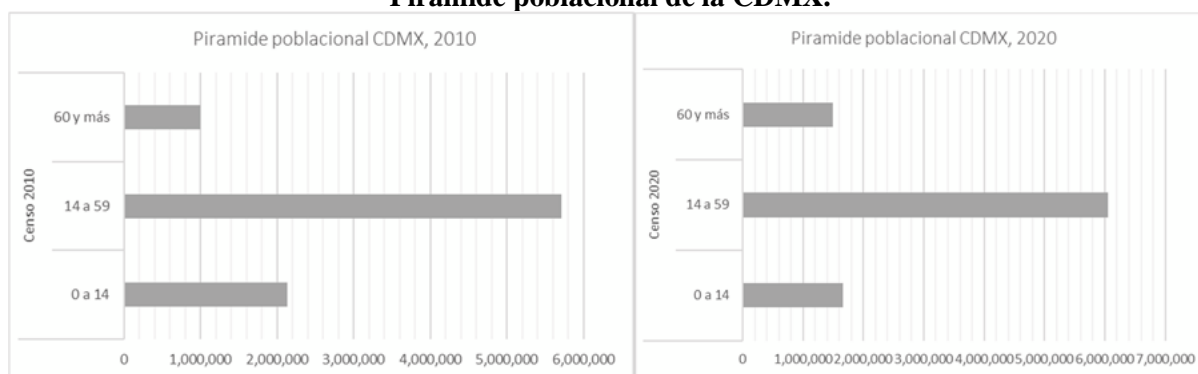


Fuente: elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda del año 2000 y 2010.

El patrón de envejecimiento de la población se hace evidente aún más en la Ciudad de México y de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ya que el porcentaje de población tiende a reducirse especialmente en la población infantil que están entre 0 hasta 14 años y se aumentó en la población de adultos mayores 60 y más años. Por lo tanto, es fundamental revertir de alguna manera dicha dinámica ya que si no se hace se tenderá a tener una población progresivamente más envejecida.

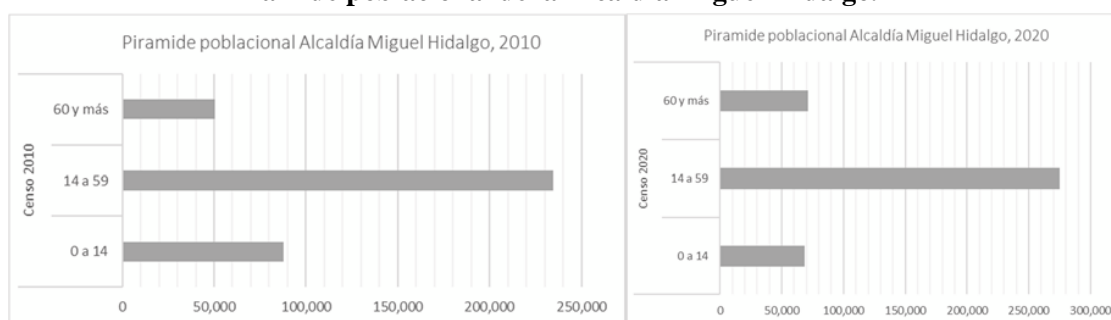
Ahora bien, la zona de estudio muestra dos dinámicas sociodemográficas importantes, el primero que es un proceso de estancamiento poblacional y la segunda tiene que ver con una dinámica de envejecimiento poblacional en sus habitantes.

Pirámide poblacional de la CDMX.



Fuente: elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda del año 2000 y 2010.

Pirámide poblacional de la Alcaldía Miguel Hidalgo.



Fuente: elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda del año 2000 y 2010.

Otro efecto que se hace evidente en la zona de estudio tiene que ver con el aumento de hogares y viviendas que se contrapone con el estancamiento poblacional. Lo anterior significa que, cada vez se observan más hogares con la misma cantidad de población indicando una reducción en el tamaño de los núcleos familiares. Un ejemplo de ello es en la Ciudad de México donde aumento 1.54% los hogares. No obstante, en el área de estudio se mantiene la dinámica

diferencial puesto que en una AGEB aumenta 7.55% y en la otra se reduce -0.10%; pero de igual manera indica que hay más hogares en el área de estudio con menos habitantes por vivienda.

Dinámica de los hogares en el área de estudio en comparación con la Alcaldía y la CDMX.

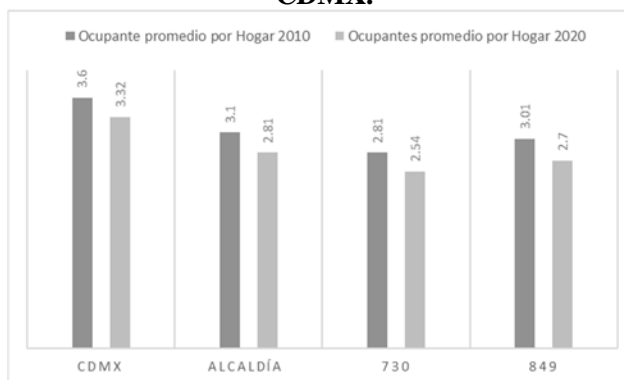
	Censo 2010				Censo 2020				Total, de hogares y viviendas 2010-2020			
	Total, hogares	Total, viviendas	Ocup.prom. por hogar	Ocu. prom por cuarto	Total, hogares	Total, viviendas	Ocup.prom. por hogar	Ocu. prom por cuarto	Total, hogares	Total, viviendas	Ocu. Prom. por hogar	Ocu. Prom. por hogar
CDMX	2388534	2745180	3.6	0.87	2756319	30,362,239	3.32	0.8	1.54 %	1.06 %	-0.78 %	-0.80 %
Alcaldía Miguel Hidalgo	112450	145091	3.1	0.7	146762	168191	2.81	0.66	3.05%	1.59%	-0.94%	-0.57%
Total, AGEB Urbana 730	906	1467	2.81	0.54	1590	1772	2.54	0.58	7.55%	2.08%	-0.96%	0.74%
Total, AGEB Urbana 849	311	439	3.01	0.5	308	367	2.7	0.5	-0.10%	-1.64%	-1.03%	0.00%

Fuente: elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda del año 2000 y 2010

Los cambios en los hogares derivan en reducciones de número de integrantes por familias y es una dinámica propia de la Ciudad de México al pasar de 3.6 integrantes por hogar a 3.32. En efecto, se intensifica la pérdida en el área de estudio al pasar de 2.81 a 2.54 y 3.01 a 2.7 habitantes por hogar. Es decir, las familias son cada vez más pequeñas en la Ciudad de México y en la Alcaldía Miguel Hidalgo y aún más reducidas en la zona de estudio pues no alcanzan a tener los tres integrantes según lo consultado en el último censo de población y vivienda.

Esta tendencia respalda la aseveración de que el grupo poblacional en la zona de estudio está cambiando y demanda vivienda asequible.

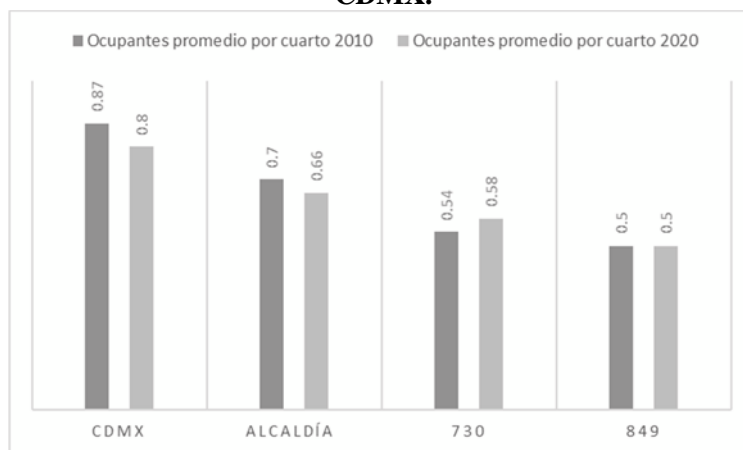
Número de habitantes por hogar en el área de estudio en comparación con la Alcaldía y la CDMX.



Fuente: elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda del año 2000 y 2010.

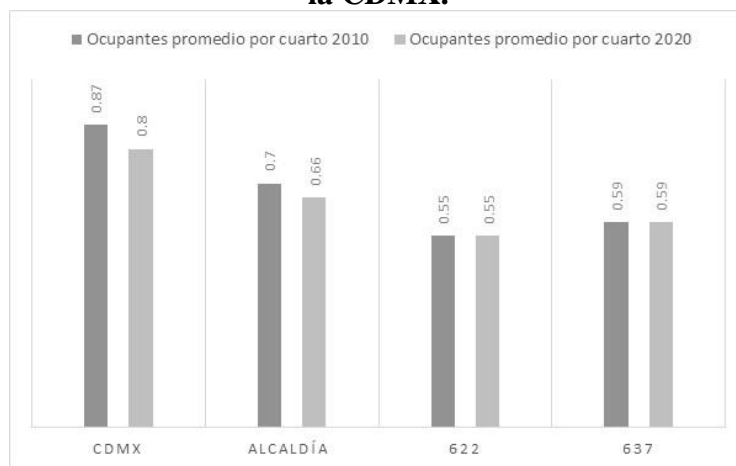
Las modificaciones en la cantidad de integrantes por familia llevan a repensar la superficie que se necesita para la vivienda, ya que se necesita disminuirla, a causa de la reducción en el promedio de ocupantes por cuarto. Un ejemplo de ello es en la Ciudad de México que paso de tener 0.87 ocupantes por cuarto a 0.80. Por lo tanto, uno de los casos extremos se hace evidente en el área de estudio donde están entre 0.58 y 0.5, es decir un valor muy bajo a comparación de la Ciudad de México y la Alcaldía Miguel Hidalgo. Dato que refuerza la premisa de la modificación del Programa Parcial para el caso motivo de la presente iniciativa, en vista de que ello ayudaría, por una parte a satisfacer este mercado emergente y por otra a llevar población residente a la zona.

Número de ocupantes por cuarto en el área de estudio en comparación con la Alcaldía y la CDMX.



Fuente: elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda del año 2000 y 2010

Número de ocupantes por cuarto en el área de estudio en comparación con la Alcaldía y la CDMX.



Fuente: elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda del año 2000 y 2010.

De acuerdo con el PPDU Lomas de Chapultepec, la actividad económica es sin duda presente y relevante en la III sección, en el corredor urbano de Av. Paseo de las Palmas, pero sobre todo en la cercanía a la confluencia con el Anillo Periférico. En las décadas recientes ha tenido una participación relevante y creciente en la generación de empleos formales, en específico la primera y la quinta sección de la Colonia, son las que han tenido esta tendencia.

En 1994, la densidad bruta de empleados por hectárea era tan solo de 50.7 en la Alcaldía⁴.

Para el año 1999, solo cinco años después la densidad bruta de personal ocupado en la Alcaldía llegó a 70.66. Por lo que se puede inferir que tuvo un incremento sustancial de la densidad bruta de empleados, por lo tanto, tan bien de población flotante.

Para el año 2010, la situación de esta actividad se disparó en la Alcaldía hasta llegar a una densidad bruta de empleados por hectárea de 206.8, teniendo un dato relevante en cuanto la población flotante ya que de esta cifra solo el 19% era residente en la Alcaldía y el 81% no lo era.

La densidad bruta de personal ocupado en la Colonia Lomas de Chapultepec se ha incrementado de 1994 a 2010, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano, situación que además es motivo de queja por parte de los residentes.

Este comportamiento refleja la tendencia actual en la Alcaldía, pero también nos hace ver que en la Colonia está sucediendo lo mismo, las actividades habitacionales están siendo sustituidas por comerciales y de servicios⁵.

Para el análisis de las unidades económicas y la población trabajadora en el área del PPDU Lomas de Chapultepec, se tomó como base la información disponible en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)2016 del INEGI. Adicionalmente se muestran las unidades económicas que existen actualmente y que fueron registradas en el DENUE en el 2010, para tener una referencia oficial de las unidades económicas existentes en ese momento y que continúan actualmente, debido a que no se tuvo acceso a la información de

⁴ *idem*.

⁵ PPDU Polanco, GODF 6 de junio de 2014.

la totalidad de las unidades económicas registradas en 2010 y a las que se dieron de baja en el lapso de 2010 al 2016.

La Alcaldía Miguel Hidalgo es la demarcación con mayor aportación al PIB de la Ciudad de México, y representa el 3% del PIB nacional. De acuerdo con el Censo económico 2010 del INEGI, esta Alcaldía concentra el 14% de los trabajadores de la Ciudad de México, los cuales representan un ingreso promedio de \$137,000 pesos anuales y 6 de cada 10 trabajadores no viven en la Alcaldía, lo que genera traslados, intensificando la movilidad en medios motorizados, los conflictos viales y la emisión de contaminantes al aire.

La zona de Lomas cuenta con un total de 3,133 unidades económicas que representan el 11.4% de la Alcaldía (27,515 unidades económicas). En el área del PPDU Lomas de Chapultepec predominan dos tipos de unidades económicas: (46) comercio al por menor y (54) servicios profesionales, científicos y técnicos, lo que se traduce en un comercio principalmente local y de servicios de consultoría o especializados.

Asimismo, la mayoría de las unidades económicas presentes en el área del PPDU Lomas de Chapultepec son PYMES (pequeñas y medianas empresas) que cuentan con menos de 250 trabajadores, donde el rango predominante es el de 0 a 5 trabajadores por empresa.

Vale la pena destacar que, de toda la zona conocida como Lomas, la correspondiente a la del PPDU Lomas de Chapultepec concentra el 74.2 % de las unidades económicas y el 8.4% las correspondientes a la Alcaldía.

Este dato muestra la importancia de la actividad económica de la Colonia Lomas de Chapultepec, o solo regional, sino que también de relevancia metropolitana, máxime teniendo en cuenta que la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec, concentra la mayor parte de las unidades económicas en el corredor de la Av. Paseo de las Palmas principalmente.

Este dato corrobora el volumen de población flotante presente en la zona del PPDU Lomas de Chapultepec y en la zona de la III sección.

De acuerdo con el PPDU Lomas de Chapultepec, están dados de alta como trabajadores 63,939⁶ personas en las unidades económicas registradas en el DENUE, cifra que es tres veces la población residente en el área (20,102 personas), destaca además que el área de estudio concentra 76.1% de la población trabajadora en toda la zona denominada Lomas.

Trabajadores por unidad económica en el área del PPDU Lomas de Chapultepec

rango de trabajadores	2017			
	unidades económicas		no. de trabajadores en unidad económica	
	cantidad	%	cantidad	%
0-5	1,061	46%	3,183	5%
6-10	381	16%	3,048	5%
11-30	443	19%	8,860	14%
31-50	162	7%	6,480	10%
51-100	111	5%	8,325	13%
101-250	99	4%	17,226	27%
251 y más	67	3%	16,817	26%
total	2,324	100%	63,939	100%

Fuente: PPDU Lomas de Chapultepec con base en el DENUE 2016

La distribución de los usos de suelo actual en la Colonia Lomas de Chapultepec III sección, indica que el 40.46 % del territorio permanece como habitacional unifamiliar, y solo el 3.05% del territorio se encuentra mezclado con comercio y/o servicios, lo que a su vez indica que a pesar de la proliferación de usos distintos a este, la habitación ha permanecido, si bien el perfil de la población se ha ido modificando, puesto que la habitación unifamiliar ha ido en decremento en cuanto a su representación en el territorio, llegando a un 21.51% de suelo destinado normativamente a este tipo, la habitación mezclada con comercio y/o servicios ha aumentado en cuanto a su participación llegando al 56% normativamente hablando.

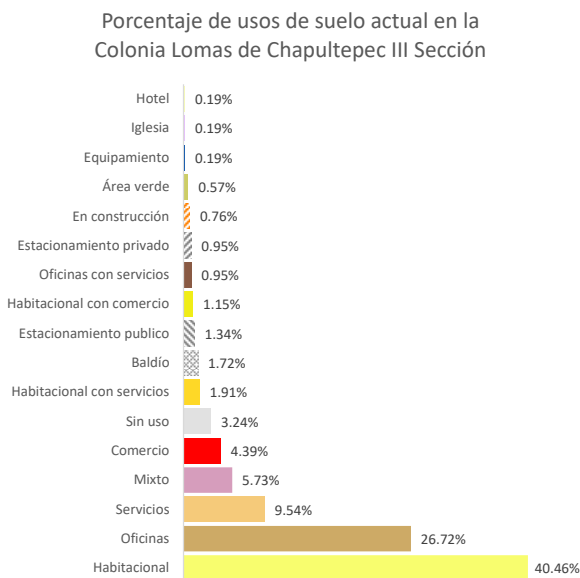
La oferta de vivienda plurifamiliar, por el contrario, no ha tenido incremento de acuerdo con la creciente demanda ya que actualmente representa solo un 3% de la ocupación actual de la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec⁷, y esta insignificante oferta, no tiene las

⁶ Dato obtenido del PPDU Lomas de Chapultepec, basado en el promedio por unidad económica en la zona del Programa.

⁷ Levantamiento de los usos de suelo actuales en la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec, noviembre de 2022, elaboración propia.

características de asequible y pequeña, es decir que no puede responder a la demanda, no puede en términos físicos en vista de que se encuentra construida y consolidada.

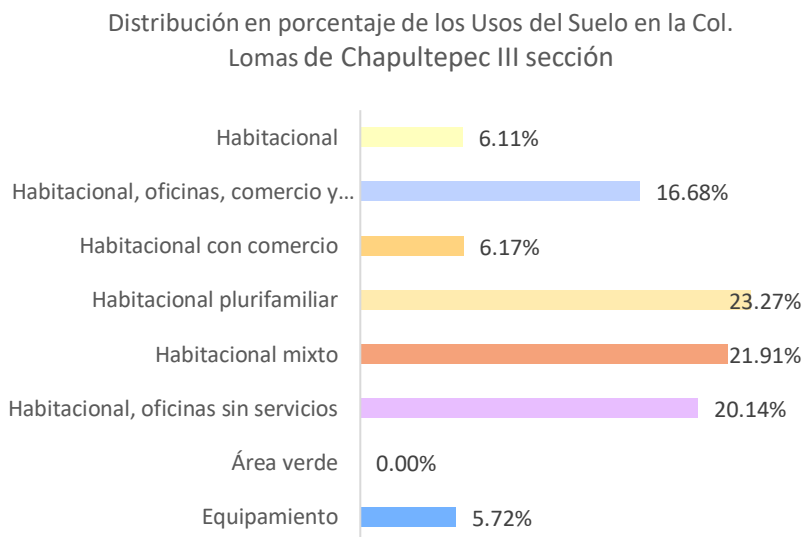
Distribución de los usos de suelo actuales en la Colonia Lomas de Chapultepec III sección



Elaboración propia con datos de fotointerpretación y campo, noviembre 2022

Es de destacar que solo el 3% de la superficie del área de aplicación del Programa Parcial permite el uso de suelo para la actividad de servicios de hospedaje.

Distribución de los usos de suelo normativos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec en la III sección de la Colonia



Elaboración propia a partir de datos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec 2021

El inmueble de Avenida Paseo de las Palmas No. 265 se encuentra sobre el trayecto del Interceptor Poniente, en el tramo entre las lumbreras L-18 y L-19-

Las profundidades son de Sur a Norte, lumbrera 18 tiene una profundidad de 21 m y la lumbrera 19 tiene una profundidad de 14 m aproximadamente: la longitud del tramo es de aproximadamente 463 metros con una pendiente de 0.0005.

La ubicación del predio sobre el tramo del interceptor poniente medida desde la Lumbrera 18 a la Lumbrera 19 es de 229 metros aproximadamente de la Lumbrera 18.

Con los datos obtenidos del levantamiento se tiene que la profundidad aproximada de la plantilla de arrastre del Interceptor Poniente en el punto del predio de Av. Paseo de las Palmas 265 es de aproximadamente 17.56 metros.

Ubicación del Interceptor Poniente en el tramo L-18 L-19⁸

Lumbrera	plantilla (msnm)	Terreno (msnm)	profundidad en m	distancia en m	Pendiente	Diámetro en m
18	2,757.944	2,279.044	21.10	463.00	0.0005	4.00
19	2,257.705	2,271.665	13.96			

Esta profundidad es impedimento para la construcción de un segundo sótano para estacionamiento, por lo que se pretende optar por construir por encima de banqueta el nivel de estacionamiento faltante.

El programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec vigente, establece para la III sección de la Colonia, diversas Normas de Zonificación para este territorio, que permiten establecer determinado potencial constructivo para cada uno de los inmuebles en ese ámbito, de forma que a través de la Norma de Zonificación se permiten ciertos usos de suelo ligados a cierto potencial constructivo posible.

La III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec, al igual que todo ámbito urbano tiene y ha tenido una dinámica de ocupación constructiva, a lo largo del tiempo, de acuerdo al mercado inmobiliario, el cual responde a las necesidades de vivienda, comercio, servicios, equipamiento, infraestructura etc. de la población y a la dinámica económica subyacente.

⁸ Fuente; oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DEPP-DT-SPI-UDPMSH-1056336/2018 del 13 de noviembre de 2018

A lo largo del tiempo el potencial constructivo que es determinado por el PPDU, permite el crecimiento y desarrollo de las actividades que tienen verificativo en el espacio construido. Este potencial constructivo en cuanto a volumen de construcción posible, es determinado a su vez, por el análisis y estudio de la capacidad de carga de los elementos de la estructura urbana, infraestructura de servicios públicos, capacidad de la red vial, movimientos poblacionales, entre otros.

Al obtener el volumen de superficie construida existente y contraponerlo con el volumen de potencial constructivo que la Norma permite, existe una diferencia que en algunos casos es positiva y en otros negativa, es de esta forma que con este sencillo análisis se puede obtener el potencial constructivo remanente o no utilizado, cuando hay un balance positivo, y de existir éste volumen nos puede indicar que esa zona, con ese potencial constructivo remanente puede absorber crecimiento en vista de que la determinación con la que se obtuvo el potencial constructivo posible se basó en la capacidad de carga de dicha zona.

El potencial constructivo normativo para la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec es de 1,564,316.83 m², en esta cifra se incluye la suma de metros cuadrados que permite la Norma de Zonificación por lote, por uso y restando el área libre de construcción⁹.

La superficie construida actual en la Colonia Lomas de Chapultepec III sección es de 1,954,797.45 m², en esta cifra se incluye la suma de metros cuadrados por lote y por uso que se calculó con base en los datos catastrales¹⁰ de superficie de desplante y número de niveles construidos.

La diferencia entonces es de 390,480.61 m², en sentido negativo, es decir de construcción por encima de la permitida de forma general para la III sección, ya que en estricto cumplimiento de la Norma de Zonificación este volumen debería ser menor al indicado por el PPDU, esto implica dos situaciones, de manera general y a priori, que el Programa Parcial tiene como objetivo ya no permitir más construcción en la zona y por otro lado, que las construcciones que rebasan lo

⁹ Fuente: elaboración propia con datos del PPDU Lomas de Chapultepec 2021.

¹⁰ Fuente: elaboración propia con datos de planos catastrales, archivo digital, Secretaría de Finanzas, 2010, con corroboración de foto aérea Google Earth 2021

permitido son anteriores a la vigencia del PPDU o inclusive que el instrumento ahora prohibido del Polígono de Actuación fue utilizado en forma repetida.

En este aspecto hay que hacer dos distinciones, el volumen general de superficie construida que rebasa el potencial constructivo normativo, no indica necesariamente que ya no se pueda construir en la zona, y que el volumen de potencial constructivo si se analiza por uso de suelo, tiene un balance positivo en algunos usos de suelo.

Tabla comparativa del potencial constructivo normativo, la superficie construida actual y el potencial constructivo remanente¹¹

Uso de suelo	Potencial Normativo	Construido	Diferencia	Estatus
Área verde	0.00	14,096.15	-14,096.15	excedido
Equipamiento	94,328.59	66,456.53	27,872.06	Remanente
Habitacional	94,516.34	80,251.87	14,264.47	Remanente
Habitacional con comercio	101,401.76	61,951.68	39,450.08	Remanente
Habitacional mixto	348,835.39	476,903.31	-128,067.92	excedido
Habitacional plurifamiliar	351,896.31	439,555.59	-87,659.28	excedido
Habitacional, oficinas sin servicios	313,604.52	589,013.58	-275,409.06	excedido
Habitacional, oficinas, comercio y servicios	259,733.93	226,568.74	33,165.19	Remanente
Totales	1,564,316.83	1,954,797.45	-390,480.61	Excedido

En los usos de suelo destinados a Equipamiento, Habitacional, **Habitacional con comercio** y habitacional, oficinas, comercio y servicios se tiene un remanente de potencial constructivo no utilizado, del orden de 114,752 m², siendo el Habitacional con comercio el que tiene un remanente mayor de potencial constructivo no utilizado.

El mercado inmobiliario de la zona está condicionado por la normatividad, ya que la mayor oferta inmobiliaria es de casas en la colonia Lomas de Chapultepec ya que representa más del 50 por ciento de la oferta. Sin embargo, esto contrasta con la oferta en la Alcaldía ya que la oferta en casas solamente representa el 16 por ciento del total de la oferta. En este sentido, podemos observar que la normatividad no responde a la demanda de vivienda que tiene la población en la Alcaldía, que busca más departamentos que casas.

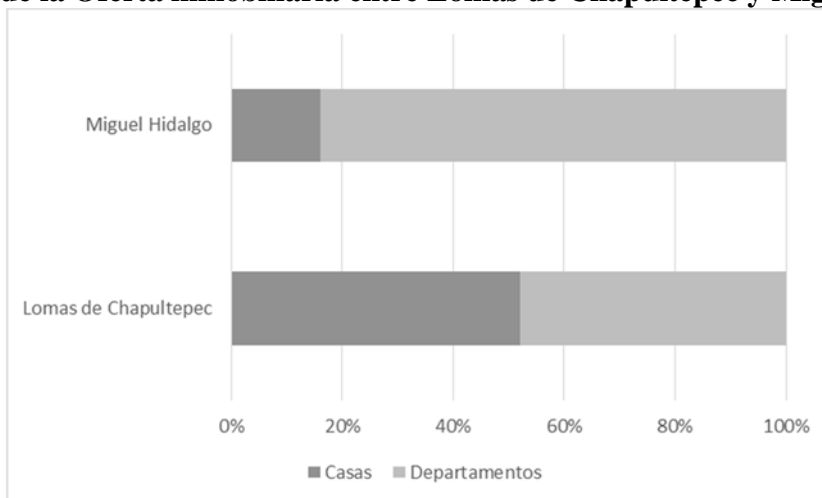
¹¹ Fuente: elaboración propia con datos del PPDU Lomas de Chapultepec 2021 y datos de planos catastrales, archivo digital, Secretaría de Finanzas, 2010, con corroboración de foto aérea Google Earth 2021

Contraste de la oferta inmobiliaria entre Lomas de Chapultepec y Miguel Hidalgo

Tipo	Lomas de Chapultepec	Porcentaje	Miguel Hidalgo	Porcentaje
Casas	361	52%	812	16%
Departamentos	328	48%	4247	84%
Total	689	100%	5059	100%

Fuente: elaboración propia con datos de metrosubicos.com en noviembre 2022

Contraste de la Oferta inmobiliaria entre Lomas de Chapultepec y Miguel Hidalgo



Fuente: elaboración propia con datos de metrosubicos.com en noviembre 2022

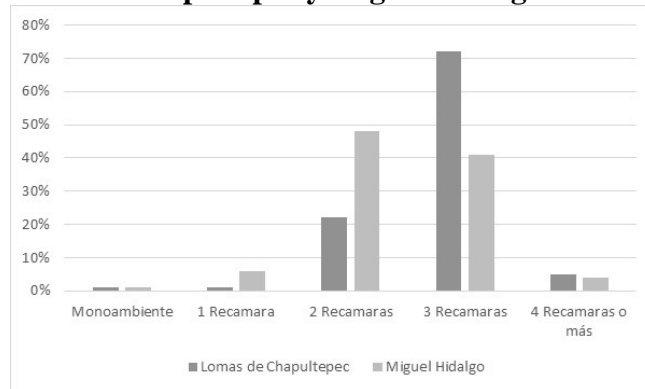
Por otro lado, el análisis del número de recamaras de los departamentos que se ofrecen en la colonia Lomas de Chapultepec contrasta con la Alcaldía Miguel Hidalgo, por ejemplo, los departamentos con 2 recamaras representan casi la mitad de la oferta en la Alcaldía, pero en la colonia solamente representa el 20 por ciento de la oferta, concentrando en el segmento de 3 recamaras con más del setenta por ciento de la oferta. Así la oferta está restringida por los aspectos normativos que impiden el desarrollo de ofertas habitacionales plurifamiliares, a pesar de que es el segmento con mayor desarrollo en la Alcaldía.

Contraste de la Oferta inmobiliaria segmentada en número de recamaras en Lomas de Chapultepec y Miguel Hidalgo.

Tipo	Monoambiente	%	1 Recamara	%	2 Recamaras	%	3 Recamaras	%	4 Recamaras o más	%	Total
Lomas de Chapultepec	1	1%	2	1%	33	22%	108	72%	7	5%	151
Miguel Hidalgo	70	1%	535	6%	4006	48%	3439	41%	316	4%	8366

Fuente: elaboración propia con datos de metrosubicos.com en noviembre 2022

Contraste de la Oferta inmobiliaria segmentada en número de recamaras en Lomas de Chapultepec y Miguel Hidalgo



Fuente: elaboración propia con datos de metrosubicicos.com en noviembre 2022

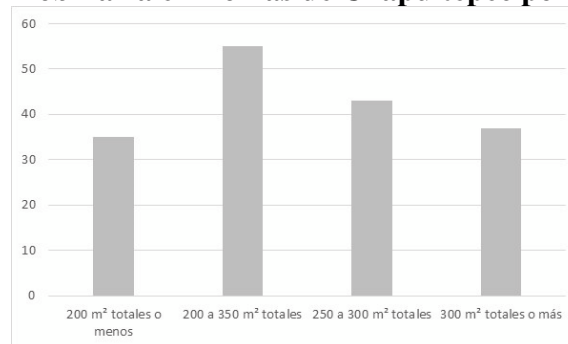
La oferta inmobiliaria de departamentos, muestra que el tamaño de los departamentos en la zona es bastante homogénea y responde a la normatividad vigente, ya que el primer segmento identificado en la oferta comienza en los 200 m², similar a lo que señala el PPDU Lomas de Chapultepec, con superficies mínimas de vivienda de 180 metros. Por otra parte, la mayoría de la oferta se concentra en el segmento de 200 a 350 m², debido a que el programa parcial restringe superficies menores de vivienda para privilegiar la vivienda unifamiliar, con el objetivo de preservarla, situación que ya hemos visto no se ha cumplido en los hechos, en vista de que es ese tipo de vivienda la que más se oferta para venta, amén de que el sector poblacional que ocupa esa vivienda, ha disminuido drásticamente.

Oferta inmobiliaria en Lomas de Chapultepec por superficie

Tipo	200 m ² totales o menos	200 a 350 m ² totales	250 a 300 m ² totales	300 m ² totales o más
Nuevo	35	55	43	37

Fuente: elaboración propia con datos de metrosubicicos.com en noviembre 2022

Oferta inmobiliaria en Lomas de Chapultepec por superficie



Fuente: elaboración propia con datos de metrosubicicos.com en noviembre 2022

La oferta inmobiliaria de departamentos en Lomas de Chapultepec contrasta en tamaño con lo que se ofrece en la Alcaldía Miguel Hidalgo, los segmentos que se forman analizando toda la Alcaldía son mucho más pequeños. Por ejemplo, el primer segmento que aparece es el de 90 m² o menos, totalmente distinto a los 200 m² de Lomas de Chapultepec. Después el segundo que surge si llega a los 200 m²; pero comienza en los 95 m². Así que en el contexto general de dinámica de la oferta inmobiliaria en la escala meso es una oferta inmobiliaria de tamaño pequeño.

Oferta inmobiliaria en Miguel Hidalgo por superficie

Tipo	90 m ² totales o menos	95 a 200 m ² totales	200 a 300 m ² totales	300 m ² totales o más
Nuevo	707	1197	724	475

Fuente: elaboración propia con datos de metrosubicos.com en noviembre 2022

VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

La presente Iniciativa de Decreto por el cual se modificaría el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, cumple los Principios Universales establecidos en Quito, durante la Cumbre de Hábitat III; así como lo establecido en los artículos 25, 26 letra A, y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en lo relativo a la Planeación democrática, así como a la facultad del Estado para establecer las modalidades al uso de suelo para el crecimiento de las ciudades; preceptos constitucionales que a continuación se transcriben:

“Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo. (...) El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución. (...) El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar. (...)

“Artículo 26. A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación. Los fines del proyecto nacional contenidos

en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa.

Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.”

“Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. (...)

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. (...)

Claro ejemplo de ello, es que a través de esta iniciativa de ley se pretende que el Gobierno de la Ciudad de México reconozca el derecho al uso y disfrute de la propiedad en las modalidades que el Estado establece, y que puede ser modificado en términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos.

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, así como el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México.

Con respecto a la Convencionalidad esta condición se encuentra consagrada en el artículo 1 de nuestra Carta Magna, que señala lo siguiente:

“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos 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.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. (...)

Mientras que, la Constitución Política de la Ciudad de México en sus artículos 9 letra A numeral 1; 10 letra D numeral 2, 12 numerales 1 y 2, 16 del Ordenamiento Territorial letra C y 17, del Bienestar y la Economía Distributiva, que en diversos numerales establece textualmente:

Artículo 16

Ordenamiento Territorial

C. Regulación del Uso del Suelo.

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.

7. La regulación del uso del suelo considerará: a. La dotación de reservas territoriales en áreas urbanas consolidadas para destinarlas a la producción social del hábitat y la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios, espacio público, revitalización urbana, movilidad y transformación económica;

c. La situación de los poseedores de buena fe y el impulso de su regularización para promover su acceso a créditos para el acceso a subsidios o créditos para la

producción social de la vivienda, sin demérito de que accedan a otros programas que puedan beneficiarlos;

h. Los programas y planes parciales contemplarán cambios o actualizaciones de usos del suelo cuando se disponga de la dotación suficiente de infraestructura y servicios públicos.

8. Para los fines de regulación del suelo se establecerán los mecanismos, incentivos y sanciones que garanticen su preservación y mantenimiento.”

Con respecto a la convencionalidad, vale la pena destacar que de acuerdo con lo pronunciado en la Cumbre Habitat III, de Quito, Ecuador, realizada en el año 2016, la Organización de las Naciones Unidas la estableció como la Nueva Agenda Urbana, misma que promueve ciudades INCLUYENTES, COMPACTAS Y CONECTADAS mediante la planeación y diseño urbano, gobernanza, legislación urbana y economía urbana que tiene como fin último, asumir los Tres Pilares del desarrollo sostenible como forma de diseño y creación de ciudades.

En ese sentido, es de destacarse que dentro de las características que debe tener una CIUDAD COMPACTA a que se refiere ONU- HABITAT, es aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta compacidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios, propicia el encuentro de actividades y permite el desarrollo de la vida en comunidad.

En este sentido, es importante hacer del conocimiento de la Cámara de Diputados que integra la II Legislatura, de ese H. Congreso de la Ciudad de México, que el inmueble motivo de la presente iniciativa, bajo el principio de buena fe, y en los términos de lo que establece el artículo 16 de la Constitución Política de la Ciudad de México, así como el 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que pretende es que se modifique la Norma de Zonificación de uso de suelo establecida para el predio ubicado en la calle de Avenida Paseo de las Palmas número 265, Colonia Lomas de Chapultepec III sección, de la Alcaldía de Miguel Hidalgo, de esta Ciudad de México, con el fin de adecuar la actividad pretendida al marco normativo vigente, así como; adaptar el Programa Parcial en lo que corresponde al predio citado, a la dinámica urbana socio económica presente en la III Sección de la Colonia Lomas de Chapultepec.

Por otra parte, es importante destacar, que el Congreso de la Unión aprobó la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que en materia de modificaciones en el uso de suelo establece lo siguiente:

“Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, retotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;”

“Artículo 28. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.

Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.”

“Artículo 43. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir los planes o programas de Desarrollo Urbano y la observancia de esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano.”

“Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.”

Cabe destacar, que esta ley se encuentra en sintonía y congruencia con la Nueva Agenda Urbana y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible aprobados en la cumbre Hábitat ya citada, que son:

- 1. Fin de la pobreza*
- 2. Hambre cero*
- 3. Salud y bienestar*
- 4. Educación de calidad*

5. *Igualdad de género*
6. *Agua limpia y saneamiento*
7. *Energía asequible y no contaminante*
- 8. *Trabajo decente y crecimiento económico***
9. *Industria innovación e infraestructura*
- 10. *Reducción de las desigualdades***
- 11. *Ciudades y comunidades sostenibles***
12. *Producción y consumo responsables*
13. *Acción por el clima*
14. *Vida submarina*
15. *Vida de ecosistemas terrestres*
16. *Paz, justicia e instituciones sólidas*
17. *Alianza para lograr los objetivos Instrumentos normativos internacionales y nacionales*

La presente iniciativa además cumple con estos tres objetivos destacados en negritas, por lo que de aprobarse esta modificación aportaría en la práctica de la regulación eficiente del uso de suelo, beneficios en la calidad de vida del ámbito urbano en donde se pretende insertar, como el diversificar las actividades, ofertar vivienda asequible y de respuesta a una demanda existente y en crecimiento, dándole cabida al perfil nuevo de población que permita mejorar la habitabilidad y la economía, asimismo permitir conservar los espacios de trabajo, los cuales junto a los servicios y comercio han sido participes clave en el repoblamiento poblacional de la zona, asimismo permitir el incremento en la sensación de seguridad, así como permitir un mayor grado de consolidación en la III Sección de la Colonia Lomas de Chapultepec.

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 AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN

La Iniciativa de Decreto por el que se Modificaría la Norma de Zonificación de Uso de Suelo para el inmueble citado es congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigentes y demás normas aplicables, en virtud de que en los artículos 4 fracción III, IV y VI, 5, 28, 30, 48 y 93 fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, citados, se establecen las políticas directrices de la regulación del Desarrollo Urbano, así como las facultades de la autoridad local para modificar y ajustar los Programas de Desarrollo Urbano a la dinámica de los ámbitos urbanos y la posibilidad y medios para particulares de participar en el proceso, de modificación de los Programas de Desarrollo Urbano.

En el artículo 53, fracción VI se establece el reordenamiento, renovación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales.

En el artículo 59, fracción 9 incisos a y b, se establece la necesidad de ajuste de los Programas de Desarrollo Urbano para regular la mezcla de usos y actividades, que considere la compatibilidad de usos mixtos en ámbitos urbanos.

La iniciativa modificatoria presentada es congruente con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec aprobado por el poder legislativo, Congreso de la Ciudad de México y sustentados en la ley de Desarrollo urbano de la misma ciudad, máxime cuando esta modificación pretendida es acorde con las características operacionales en la Colonia Lomas de Chapultepec , asimismo, el uso de suelo para habitación y comercio que se está solicitando es compatible con los usos de suelo establecidos en el Programa Parcial, así como con las actividades económicas y sociales del área de aplicación.

La Iniciativa de Decreto por la cual se modificaría la Norma de Zonificación incorporaría con este acto, criterios del artículo 52 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en lo relativo a la consecución de ámbitos urbanos diversos, ya que permitiría una mayor mezcla de usos en la III sección de la Colonia Lomas de Chapultepec, zonas de uso mixto, más sustentables, en lugar de unificionales, y por otro lado permitiría inducir ámbitos urbanos de proximidad, es decir que no requerirá de una demanda de estacionamiento mayor, promoviendo en su lugar medios alternos, adicionalmente esta iniciativa de decreto, permitiría de modificarse la norma de zonificación, el reciclamiento de espacios urbanos existentes e induciría el incremento de la inversión y la ocupación por actividades del espacio de forma continua, en especial de habitación.

El proyecto pretendido incorpora un nivel más que se utilizaría para estacionamiento, para ello requiere modificar la Norma de Zonificación de uso de suelo para albergar comercio en 130.53 m² y ofertar vivienda asequible, permitiendo con ello la densificación y eficiencia del espacio urbano, la diversificación de usos de suelo (además del habitacional), conservación y consolidación de las características y funciones urbanas en la zona que han permitido la recuperación de tasas positivas de crecimiento poblacional.

La Nueva Agenda Urbana y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecen a la resiliencia como otro de los criterios fundamentales, como la capacidad de los ámbitos urbanos para prepararse, resistir y recuperarse frente a una crisis de tipo natural, como desastres naturales, incendios, terremotos e inundaciones, o de procesos sociales y/o económicos que presentan una problemática social derivada del desabasto de agua potable o la necesidad de transporte público. Es decir, se define

como la capacidad de aprender de estas experiencias críticas y prevenir que se repitan, como una manera de promover el bienestar de los habitantes.

El proyecto pretendido apoyaría la resiliencia de la III Sección de la Colonia Lomas de Chapultepec, para ello requiere modificar la Norma de Zonificación de uso de suelo del predio motivo de la presente, en vista de la demanda de espacio para la vivienda asequible en la zona, que presenta la falta de una oferta regular de este tipo de vivienda que permitiría el establecimiento de población residente, acorde con el nuevo perfil poblacional, en concordancia también con las características del mercado emergente.

Con la aprobación de la iniciativa y la puesta en marcha de la actividad, se estaría apoyando a la diversificación de usos en contraposición a la mono funcionalidad, por ende, se combatiría la falta de actividades continuas en este ámbito urbano, y en adición, como un efecto benéfico en la zona, se estaría apoyando la sensación de seguridad entre los residentes y usuarios de la misma.

Se indican los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la Colonia Lomas de Chapultepec establece el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, indica la necesidad de que la Ciudad de México reestructure su perfil económico global y sus sectores específicos, para superar sus límites actuales, señala necesario recuperar dinamismo para satisfacer las demandas de empleo, capacitación e ingresos de la población, en el marco de una distribución socialmente equitativa de sus recursos. La viabilidad de esta transformación estaría sustentada en las economías de aglomeración, las externalidades y las ventajas comparativas y competitivas acumuladas por el DF y la metrópolis en su conjunto, el peso específico que tiene su economía en la nacional, y su papel cualitativo en la inserción de México en la mundialización en curso.

Al mismo tiempo, promover la integración de las actividades de servicios y comercio en los corredores urbanos que se han ido formando a lo largo de los ejes de flujos, principalmente en las delegaciones centrales; e impulsar el desarrollo planificado,

mediante proyectos específicos y estímulos fiscales, de los corredores terciarios mejor consolidados en las delegaciones que lo requieran.

La inversión pública y privada, en los ámbitos y corredores terciarios donde se establecen las actividades económicas.

El proyecto pretendido para vivienda y comercio en 130.53 m² en el inmueble de Avenida Paseo de las Palmas número 265, es congruente con estas estrategias de reactivación económica enunciadas por el Programa General de Desarrollo Urbano, en vista de que fortalecería el sector de construcción, así como reforzaría el corredor económico y de servicios de la Avenida Paseo de las Palmas y de la Zona denominada Lomas.

El objetivo general de este Programa consiste en mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural de la ciudad, en un marco deseable de integración nacional y regional equilibrado, mediante la planeación del desarrollo urbano sustentable, el ordenamiento territorial, **el impulso al desarrollo económico** y la disminución de las desigualdades sociales.

El proyecto pretendido coadyuva a la consecución de este objetivo general.

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

El proyecto pretendido coadyuvará a la consecución de este objetivo particular al ofertar cierto número de empleos, en la construcción y operación del inmueble de Avenida Paseo de las Palmas número 265. Como se expuso en los numerales III y V de esta iniciativa, los usos distintos al habitacional han tenido participación fundamental en la reversión de las tasas negativas de crecimiento poblacional, población con nuevo perfil que está demandando vivienda asequible y de ofertarse la misma se tendría un mayor incremento en las tasas de repoblamiento.

El Programa General señala como estrategia para participar en una economía mundial, el fomentar, la inversión del sector privado en los rubros de industrias de alta tecnología,

mercados ambientales, servicios financieros, informáticos, de telecomunicación, consultoría, turismo, **comercio y desarrollo inmobiliario ordenado**.

El proyecto pretendido está encaminado a lograr esta estrategia enunciada, ya que es en estos rubros de desarrollo inmobiliario ordenado y comercio en que pretende ubicarse.

Revertir la pérdida de población de las delegaciones centrales, mediante la implementación de programas de desarrollo económico, social y cultural, y de medidas que promuevan la densificación y reciclamiento de predios, tendientes a recuperar y ampliar su parque habitacional.

El proyecto pretendido, de Avenida Paseo de las Palmas número 265. Como se expuso en anteriores capítulos de esta iniciativa, tiene como uno de sus objetivos ofertar vivienda asequible en orden a atraer población con distinto perfil al tradicional en virtud de que esto traería el incremento en el repoblamiento, sino que además mejoraría la economía local, al satisfacer parte de la demanda emergente de mercado. Así como también reciclaría suelo urbano con la tendencia a recuperar el parque habitacional.

El programa General considera a la Alcaldía Miguel Hidalgo, como parte de la Ciudad Central y en donde se necesita aplicar políticas para el reciclamiento y utilización de la capacidad y la infraestructura subutilizadas.

Para un ordenamiento y mejoramiento de la estructura urbana, es necesario fomentar la estructuración de una red de flujos con continuidad urbana; **ámbitos plurifuncionales predominantemente terciarios**; una trama de corredores y nodos que incluya espacios de convivencia y servicios públicos accesibles a todos.

El proyecto pretendido, reciclaría el inmueble de Avenida Paseo de las Palmas número 265, utilizaría la capacidad y la infraestructura de la zona, ya que ésta como se detectó aún tiene capacidad de absorción, fomentaría la consolidación de ámbitos plurifuncionales predominantemente terciarios, como se ha visto el inmueble forma parte funcional de Corredor de la Avenida Paseo de las Palmas.

Adicionalmente el Programa General indica consolidar el desarrollo de los ámbitos estructuradores existentes en la ciudad entre otros el de la Zona denominada Lomas.

El **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo** establece a la Av. Paseo de las Palmas como corredor de conexión vial y de alta intensidad de uso de suelo, así como de concentración de actividades económicas.

Como parte de la justificación de la revisión, modificación y actualización al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997, se indica la necesidad de adecuar la normatividad a la realidad socioeconómica de las zonas donde se presentaron las solicitudes del cambio de uso del suelo.

El proyecto pretendido contribuirá a adaptar la normatividad a la realidad socioeconómica.

Menciona en el tema de regeneración urbana la política de evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional

Como se ha visto, los usos distintos al habitacional han tenido participación fundamental en la reversión de las tasas negativas de crecimiento poblacional, por lo pronto a nivel de la zona Chapultepec Polanco, así como también la Zona de Lomas, por lo que el proyecto pretendido es congruente con esta política y coadyuva a este fin.

Indica en el tema del Fortalecimiento económico, que la Alcaldía 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, objetivos como el consolidar la posición de la Alcaldía Miguel Hidalgo como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad; fortalecer y diversificar la estructura económica local.

El proyecto pretendido, utiliza la capacidad y la infraestructura de la zona, fomenta la consolidación de ámbitos plurifuncionales, en contra de la terciarización de la actividad en el corredor, el inmueble forma parte de la zona denominada “Lomas” y se encuentra contiguo a los centros financieros y económicos de Polanco, Chapultepec y Paseo de la Reforma.

En materia de estrategia, también indica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, que, en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, para el mejor cumplimiento de los objetivos de planeación establecidos en la Ley de Desarrollo

Urbano y Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, se deberá verificar la congruencia de la normatividad.

Por lo que hace a la presente iniciativa de modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, está encaminada en su intención fundamental a ser parte de la verificación de congruencia de la normatividad establecida en dicho Programa.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec no tiene objetivos de planeación del desarrollo urbano específicos para la zona de Av. Paseo de las Palmas y el Anillo Periférico, la cita como un centro urbano concentrador de oficinas, comercio y servicios, y como un corredor de relevancia en el sistema de movilidad y conectividad de la Colonia Lomas de Chapultepec, asimismo como una zona de atracción fuerte de población flotante por su concentración de oficinas, comercio y servicios entre zonas predominantemente habitacionales y zonas de uso mixto intensivo, asimismo de conexión con otras centralidades como Polanco, Santa Fe, Interlomas y Paseo de la Reforma, sin embargo, y en contraposición a ese reconocimiento, se limita a enunciar la justificación de la regulación del desarrollo urbano.

Menciona en su diagnóstico que, la Avenida Paseo de las Palmas concentra actividad económica, laboral que atrae a población flotante que a su vez acarrea problemas de falta de estacionamiento, proliferación de comercio ambulante, congestión vial, contaminación, inseguridad, entre otros, adicionalmente indica que no se ha logrado frenar el ritmo y tendencias de crecimiento del sector terciario, incluyendo actividades de alto impacto sobre la vida urbana, el cual ejerce una fuerte presión para que se siga transformando el uso de suelo de habitacional a comercial sobre todo y en grado superlativo en el corredor y zona aledaña de Avenida Paseo de las Palmas.

Si bien esto es cierto en parte, lo detectado con base a los datos estadísticos, nos permite poner en tela de juicio la afirmación de que la terciarización de las actividades en los espacios ha propiciado la transformación de usos de suelo anteriormente habitacionales a comerciales, si, esto es cierto en parte, en vista de que la actividad habitacional sigue siendo predominante, pero diferente a como se pensaba en la época de aprobación del Programa Parcial, ya que ahora existe un cambio del perfil de la población, antes la vivienda habitada por una sola familia era la totalidad de forma de ocupación del espacio, en cambio ahora lo sigue siendo, pero ya no

para familias tradicionales, sino que ahora estas viviendas son hogar de una población distinta, por una parte ha habido un repunte positivo en la tasa de crecimiento, por lo que se puede inferir que tal vez la afirmación de que se pierde población en ámbitos urbanos debido al cambio de uso y la terciarización de la economía, quizá no sea tan cierta, en virtud de lo detectado ya que, por lo menos en teoría, las actividades distintas a la habitacional, comercio y servicios son parte fundamental del repoblamiento de la Colonia, en virtud también de la oferta de empleo y satisfactores atrae a la población que los consume, población distinta a la originaria.

El PPDU Lomas de Chapultepec, cita la queja de la comunidad vecinal sobre los cambios de uso de suelo, señalándolos como violaciones al uso de suelo del PPDU.

Señala también como una zona de alto tránsito por ser paso entre la ciudad central y Santa Fe, es señalado como causa de la falta de movilidad de los habitantes.

La proliferación de oficinas clandestinas y comercios que causan el aumento de la población flotante, la inseguridad y la expulsión de población residente.

Esto como se dijo es un hecho parcial, ya que la función habitacional ha permanecido, si bien ya no es el mismo tipo de ocupación unifamiliar (esta es venida a menos, la tendencia apunta a la disminución, aunque permanece un porcentaje relevante) en vista y de que a pesar de que se ha tenido si un desplazamiento de los espacios habitacionales por espacios comerciales sobre todo en los corredores de Av. Paseo de la Reforma y de Av. Paseo de las Palmas, es en esta última donde se observa y es más conflictivo el cambio y la expulsión de residentes. No obstante, y como se ha visto en casos similares y muy cercanos (Polanco) esta dinámica ha tenido el efecto de atraer población residente que busca la proximidad de trabajo y de satisfactores comerciales y de servicio.

Señala que el congestionamiento vial es producto de la proliferación de usos de suelo distintos al habitacional y por ser un lugar de cruce entre los corredores viales metropolitanos de Av. Paseo de la Reforma, de la Av. Constituyentes, y del Anillo Periférico, así como de la Av. Paseo de las Palmas, lo que lo pone en una encrucijada vital para la movilidad de la parte poniente de la Ciudad Central.

Precisamente esta ya demostrado que ámbitos urbanos diversos propician una mejor calidad en la función de la estructura urbana, al contrario de lo que el Programa Parcial vigente indica acerca de la alta concentración de oficinas, comercio y servicios en la Avenida Paseo de las Palmas en su confluencia con el Anillo Periférico, esta densidad de actividades distintas a la habitación se complementarían con la inclusión de vivienda asequible para justo este tipo de mercado.

El proyecto pretendido coadyuva a la diversificación de usos, en un entorno de corredor urbano de alta intensidad, como lo indica el señalamiento como centro urbano de la Av. Paseo de las Palmas del PPDU Lomas de Chapultepec.

El PPDU señala en su evaluación del cumplimiento de los objetivos del PPDU de 1992, que la zona establecida para vivienda con comercio y la correspondiente al Vivienda con oficinas y comercio se han consolidado como de comercio casi exclusivo y de oficinas y comercio respectivamente, en vista de que se tiene pocas viviendas en estas zonas.

Este resultado es justificado por la dinámica de mercado que valoriza el suelo por atractivos comerciales de los corredores o centralidades por el flujo de viajes, haciendo los poco asequibles para los usos habitacionales, esta condición no es extraña, lo que implicaría una acción del PPDU vigente de incluirla como estrategia de cambio en la determinación de la Norma de Zonificación reduciendo el tamaño mínimo de vivienda para permitir la rentabilidad de la misma y hacerla atractiva de inversión para que a su vez responda a demandas del nuevo perfil de la población, el proyecto pretendido incluye la vivienda asequible en cuanto a tamaño y precio de acuerdo al mercado, en este sentido es congruente con al intención del PPDU de recuperar población y revertir el cambio de uso de suelo.

El área del PPDU Lomas de Chapultepec, enfrenta una serie de retos y riesgos derivados de las tensiones y presiones que representa su ubicación privilegiada, y entre otros su alto valor del suelo, **la presión del mercado inmobiliario, requiere de una respuesta inmediata para ordenar el desarrollo urbano reconociendo las necesidades sociales, ambientales y urbanas con una visión de ciudad**, ya que gran parte de los

impactos, así como de los conflictos que se presentan, tienen que ver con la relación del área de estudio con su contexto inmediato y las dinámicas a nivel metropolitano.

Efectivamente es necesaria una respuesta a la dinámica económica local y regional, sin embargo, el PPDU vigente carece de esa respuesta inmediata dado su carácter de ley y temporalidad, es por eso que la presente iniciativa es congruente con esta intención de respuesta lógica a demandas sociales, ambientales y urbanas con visión de ciudad.

El PPDU menciona como uno de los principales retos, la especulación del suelo, porque este encarece la vivienda y provoca un deterioro general y subutilización del entorno debido a los costos de mantenimiento para los residentes y para la población flotante.

El proyecto pretendido es congruente con esta postura en vista de que pretende ofertar vivienda asequible para población que quiere residir en la zona.

Menciona el PPDU que de continuar la tendencia al despoblamiento se prevé que en el periodo de 2010 a 2030 la población en la Colonia Lomas de Chapultepec disminuya 7.4%

Como se muestra en la presente iniciativa la dinámica población se ha detenido en cuanto a la pérdida de población, aunque no tiene una tasa de incremento que permita indicar que se va a recuperar población a niveles de la década de los 80, si se tiene la tendencia a la reversión de tasas negativa a positivas, y este fenómeno es debido a la modificación paulatina del perfil poblacional y contrariamente a lo que dice el PPDU a los usos comerciales y de servicio que se concentran en centralidades como la Av. Paseo de las Palmas, que atraen población flotante, pero también población residente. El proyecto pretendido es congruente con este objetivo al ofertar vivienda de tamaño asequible.

El PPDU indica necesario la oferta diversificada de vivienda, que responda a las distintas estructuras familiares y necesidades particulares por grupos de edad.

Como se ha visto en la presente iniciativa el sector de población entre los 15 y los 64 años se ha incrementado, es decir ha cambiado el perfil poblacional en la zona, por lo que es necesario ofertar vivienda en valor de mercado asequible para este perfil poblacional, el proyecto pretendido es congruente con este objetivo del PPDU.

En relación con la vivienda, la tendencia a la disminución de en el número de habitantes por hogar, así como los procesos de desplazamiento voluntario y desocupación de grandes residencias, representa un reto para la **dotación de vivienda diversificada que responda a las cambiantes condiciones familiares, económicas, sociales**. La pérdida de población en la zona demanda de alternativas que permitan el máximo aprovechamiento de la infraestructura instalada sin comprometer la calidad de vida de la población residente.

El proyecto pretendido es congruente con este objetivo de ofertar vivienda diversificada y asequible, que responderá a la demanda de un nuevo perfil poblacional, en un entrono que tiene capacidad para absorber crecimiento, que tiene una actividad intensa de usos no habitacionales y que el proyecto ayudaría a tener ámbitos integrales con población residente, que den seguridad por las actividades continuas.

El Programa Parcial vigente señala como objetivo general del mismo, el mejorar la calidad de vida de los habitantes de la colonia, 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.

Promover estrategias enfocadas a revertir la tendencia en la pérdida de población a partir de mejorar las condiciones de habitabilidad a partir de la promoción de acciones estratégicas, programas y proyectos prioritarios para la diversificación de la vivienda para garantizar opciones atractivas para la permanencia de grupos jóvenes en edad productiva que buscan alternativas más acordes con su modo de vida.

Es precisamente que el proyecto pretendido responde y es congruente con este objetivo del PPDU, ya que ofertará vivienda diversificada dirigida al mercado joven en edad productiva que desea residir en la zona.

En la estrategia de desarrollo urbano el PPDU menciona, que es necesario el incremento de la densidad de vivienda y la diversificación del modelo de vivienda., que atienda los cambios en las estructuras familiares, nuevos perfiles de ocupantes de hogares y nuevos modos de vida, bajo un esquema que no modifique la intensidad de construcción existente.

Indica también la estrategia de retener, recuperar y ampliar la población residente a través del mejoramiento y mantenimiento de las condiciones de habitabilidad del entorno urbano.

Como se ha dicho el proyecto pretendió precisamente es congruente con la estrategia planteada al incrementar la densidad de vivienda en una zona en donde prácticamente no existe la vivienda, así como diversificar el modelo de vivienda, ya que existe una demanda por vivienda pequeña y asequible por población con diferente perfil. Asimismo, y con ello, es congruente con la estrategia de recuperar y ampliar la población residente.

Incrementar las unidades de vivienda sin incrementar la intensidad de construcción, para promover la diversificación en las tipologías de vivienda para atender nuevos esquemas de vivienda.

El proyecto pretendido incluye la disminución en el tamaño mínimo de la vivienda que permitiría diversificar las tipologías de vivienda, así es que de esta manera también es congruente con la estrategia de vivienda del PPDU Lomas de Chapultepec.

El **Programa Delegacional de desarrollo Urbano Miguel Hidalgo** establece que en los territorios regulados por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, para el mejor cumplimiento de los objetivos de planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Distrito Federal establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, **se deberá verificar la congruencia de la normatividad**, y ratificar los Programas Parciales existentes, de conformidad con los procedimientos que se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

La presente iniciativa modificatoria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec pretende ser en adición, una vía asequible para el particular de verificación de la congruencia de la normatividad, asimismo para la autoridad legislativa.

La presente Iniciativa de Decreto que Modifica el Programa Parcial en cuanto hace a la Norma de Zonificación de Uso de Suelo para el predio motivo de la presente, pretende contribuir y sumar a la consecución de ámbitos urbanos diversos, compactos y de proximidad en la zona,

asimismo para su diversificación y adaptación a la dinámica social y económica y mejoramiento con la oferta de viviendas asequibles y comercio, en el predio citado, consolida la imagen urbana. Por lo que en este sentido cumple con lo planteado y propuesto en el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Razonamientos de la congruencia con el contexto normativo

Normas de ordenación que aplican en Áreas de Actuación

En el caso particular del predio de Avenida Paseo de las Palmas número 265, éste no se encuentra en algún polígono en donde aplique estas normas.

4. Áreas de Conservación Patrimonial

El inmueble no se encuentra en un Área de Conservación Patrimonial.

Las Normas de Ordenación Generales que aplican dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" son las siguientes:

Norma de Ordenación Generales, GODF 8 de abril de 2005

1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje de área libre en relación con la superficie total del terreno.

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:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio.}$$

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

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

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.

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

En predios menores a 200 metros, en donde el área libre establecida en la zonificación sea del 40% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley ambiental del Distrito Federal. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.

La Norma de zonificación indica para el predio un uso de HM/10/30/Z Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30% de área libre de construcción como mínimo, literal Z para el cálculo del número máximo de viviendas, 180 m² de superficie mínima de vivienda.

En el caso del proyecto de Avenida Paseo de las Palmas número 265, el predio tiene una superficie de 2,509.13 m², el proyecto pretendido contará con un desplante de 1,494.75 m² que representa el 60% de la superficie total y con 1,014.38 m² de área libre de construcción que representa el 40% de la superficie del predio. En este caso el proyecto cumple en demasía la Norma de Zonificación, ya que solo llega a un COS de 0.60.

Por lo que hace el CUS, el conjunto contará con de 16,566.20 m² de superficie construida habitable, por lo que el CUS resultante es de 6.60, mientras que la Norma de Zonificación indica un potencial constructivo máximo de 17,563.91 m², por lo que el CUS resultante es de 7.0, es así como el proyecto cumple con esta Norma.

PALMAS 265		
DATOS	PPDU LOMAS DE CHAPULTEPEC	PROYECTO PROPUESTA NUEVA
	HM/10/30/Z/180	HM/11/30/Z/70
Superficie del predio	2,509.13	2,509.13
	100%	100%
Desplante	1,756.39	1,494.75
	70%	60%
Área libre	752.74	1,014.38
	30%	40%
Niveles SNB	10	11
Construcción Habitable Total	17,563.91	16,566.20
Construcción Habitable SNB	-	16,566.20
Construcción Habitable BNB	-	0.00
COS	0.70	0.60
CUS	7.00	6.60

2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano

a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banquetta:

El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

En predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banquetta.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables.

En ningún supuesto de los anteriores se encuentra el terreno y el proyecto pretendido.

Los niveles por debajo del nivel de banquetta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.

El proyecto cumple con esta Norma en vista de que incluye niveles por debajo de banquetta que serán habitables, cumpliendo con la habitabilidad indicada por el Reglamento de Construcciones, y sin incrementar la superficie máxima de construcción, pero si incrementa el número de viviendas, por los razonamientos que se exponen en la presente iniciativa y que son motivo por la cual se somete a aprobación.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal.

b) En pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banquetta:

El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar un máximo del 25 % de la superficie del terreno hasta el nivel de banquetta sin superar la altura de 3.50 m de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.

El proyecto pretendido y su terreno no se encuentra en el supuesto anterior.

4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando éstas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada.

El proyecto pretendido cumplirá con esta Norma.

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banquetta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

El proyecto pretendido cumple con esta Norma.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

El proyecto pretendido cumplirá con esta Norma.

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

8.- Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

El proyecto pretendido cumple con esta Norma pues en el nivel Azotea solo tiene sobre paso de elevadores y cuartos de máquinas.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

El proyecto pretendido cumple con esta Norma pues en el nivel Azotea tiene pretil que no rebasa esa altura.

15. Zonas federales y derechos de vía

Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción. En el caso de escurrimientos de agua e instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, se consideran con zonificación (AV) Áreas de Valor Ambiental, las cuales quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia.

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

18. Ampliación de construcciones existentes

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

19. Estudio de impacto urbano

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²).

IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.

V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m² de construcción.

VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m² de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m² de construcción.

VII. Crematorios

VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.

En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apearse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El proyecto pretendido contará con una superficie de construcción mayor a los diez mil metros cuadrados por lo que requerirá del cumplimiento de presentación de Estudio de Impacto Urbano por estar el supuesto de la fracción I de esta Norma.

21. Barrancas

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto de estar en barranca.

27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

El Registro de Manifestaciones de Construcción B ó C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

De igual forma, dentro del proyecto de edificación de vivienda unifamiliar deberá incluirse la construcción de fosas sépticas, cuya capacidad debe ir en función del número de habitantes, y descargar a la red de drenaje. Tratándose de unidades habitacionales se incluirán estudios para la instalación de plantas de tratamiento de aguas, para no verterlas crudas al drenaje.

El proyecto pretendido cumplirá con el párrafo primero ya que estará sujeto a la Manifestación de construcción tipo C.

Normas de ordenación particulares

A. Fusión de dos o más predios

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.

Para el caso particular de la fusión de dos o más predios con la misma zonificación, que estén ubicados en una zona donde el PPDU Lomas de Chapultepec indique que la altura máxima es variable en función de la superficie del predio, la superficie resultante de la fusión será la que determine la altura máxima permitida sin que esto se considere una modificación al uso de suelo original.

En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior, de conformidad a que en el PPDU Lomas de Chapultepec a todo el predio le aplica la Zonificación HM/30/10/Z.

B. Área construible en zonificación denominada Área Verde (AV)

En la zonificación Área Verde (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%. con el fin de promover o facilitar la recarga de aguas pluviales al subsuelo, aquellas áreas que se utilicen como andadores o huellas para el tránsito peatonal y/o estacionamiento de vehículos, deberán llevarse a cabo con materiales permeables.

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

C. Alturas de edificación

La altura total de la edificación, será la establecida en el Plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación” así como en la Norma de Ordenación para las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial y las Normas de Ordenación Particulares, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta.

- 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.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.5 \text{ m})$$

- b) La altura máxima de entrepiso para uso habitacional, será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.5 m para otros usos, la altura mínima de entrepiso se determinará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos forma parte de la altura total de la edificación. Para el caso de la aplicación de la NOP para el Anillo Periférico “Boulevard Manuel Ávila Camacho”, la altura en la planta baja será la que indica dicha Norma.

El proyecto cumple con este inciso ya que tiene entrepisos de 3.60 m.

- c) En el caso de que, por razones de procedimiento constructivo, se opte por construir el estacionamiento conforme a la NOG 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles permitido se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banquetta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banquetta.
- d) Alturas cuando los predios tiene más de un frente

Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina, si uno de ellos da a un acalle de menor sección, la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de

un 1/3 del largo del predio, hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

Con dos frentes en esquina. La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Con tres frentes la altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.

El proyecto cumple con este inciso pues tiene tres frentes, el promedio es de 38.33 m, por lo que puede lograr una altura de 76 m, el proyecto tiene una altura de 40.5 m sobre nivel de banqueteta.

Con cuatro frentes, la altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de cuatro calles o remeterse para lograr la altura.

D. Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, para predios emisores

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

E. Predios con dos o más zonificaciones, o que limitan con Área Verde (AV)

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

F. Vía pública y estacionamientos subterráneos

El proyecto pretendido cumple con la bahía de acenso y descenso en el interior del predio. Asimismo, cumplirá con las indicaciones que la Dirección de Drenaje, Tratamiento y Reuso del Sistema de Aguas de la Ciudad de México indique para protección del Interceptor Poniente, cuya trayectoria se encuentra por debajo del predio.

G. Equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

H. Predios con zonificación de equipamiento (E)

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

I. Restricciones en predios

El proyecto pretendido, de acuerdo con oficio SEDUVI/DGOU/0436/2022 del 25 de febrero de 2022, eliminó las restricciones laterales indicadas en esta Norma para predios con frente a Avenida Paseo de las Palmas. Asimismo y como carece de fondo no le aplica la restricción del 15% de la altura, No obstante, cumplirá con la restricción al frente de 8 metros a partir del alineamiento.

J. Inmuebles destinados a los usos de representaciones oficiales y diplomáticas (Embajada y Consulados)

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

K. Cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie mínima con la aplicación de literales

El proyecto pretendido, somete la presente iniciativa con el fin de modificar la superficie mínima de vivienda con base en que esta Norma obedece a un horizonte de tiempo y a un perfil poblacional determinados, los cuales ya han cambiado, lo que el proyecto trata de hacer mediante la modificación del mínimo de superficie de vivienda de 180 m² a 70 m² es adaptarse al mercado actual y ser congruente con la propia Política del PPDU Lomas de Chapultepec, que indica la necesidad de ofertar vivienda diversificada para las condiciones actuales y perfil poblacional emergente en la zona.

L. Para fomentar la construcción de vivienda de baja densidad en predios con zonificación Habitacional

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior, así como tampoco requiere de la aplicación de esta Norma.

M. Zonas específicas

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior, así como tampoco requiere de la aplicación de esta Norma.

N. Para la reconversión al uso habitacional

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior, así como tampoco requiere de la aplicación de esta Norma.

O. Para el Anillo Periférico “Boulevard Manuel Ávila Camacho”

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior, así como tampoco requiere de la aplicación de esta Norma.

P. Zonas y usos de riesgo

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

Q. Inmuebles patrimoniales

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

R. Para predios con normatividad específica

El proyecto pretendido no se encuentra en el supuesto anterior.

Lineamientos en materia de paisaje urbano

EL proyecto pretendió realizará obra en el espacio público que le corresponda de acuerdo a los lineamientos indicados para la zonificación correspondiente, los cuales son la adecuación de intersecciones viales para cruces peatonales seguros y de accesibilidad universal, intervención de banquetas de igual forma, incluyendo los criterios de vegetación de acuerdo a la paleta vegetal indicada por el PPDU Lomas de Chapultepec, adicionalmente incorporar adecuaciones al espacio público con el fin de hacerlo responsivo, funcional, vigilable, defendible y apropiable por los residentes y usuarios de la vía pública.

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA MIGUEL HIDALGO, publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, exclusivamente para el inmueble ubicado en Avenida Paseo de las Palmas número 265, de la Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, de la Alcaldía de Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

(Al margen superior un escudo que dice: Gobierno de la Ciudad de México)

CLAUDIA SHEINBAUM PARDO, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: **ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. – CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. - II LEGISLATURA**)

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA

D E C R E T A

DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA MIGUEL HIDALGO.

PRIMERO. - Se aprueba el Decreto que modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec de la Alcaldía de Miguel Hidalgo, exclusivamente para el inmueble ubicado en Avenida Paseo de las Palmas número 265, de la Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, de la Alcaldía de Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

SEGUNDO: Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo HM/10/30/Z Habitacional, Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30% de área libre de

construcción como mínimo, literal Z para el cálculo del número máximo de viviendas, 180 m² de superficie mínima de vivienda, establecida para el predio ubicado en la Avenida Paseo de las Palmas número 265, de la Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, código postal 11000, de la Alcaldía de Miguel Hidalgo, Ciudad de México, para quedar como sigue:

HM/11/30/Z/70, Habitacional Mixto, 11 niveles de altura, cuarenta por ciento de área libre de construcción, literal Z para el cálculo del número máximo de viviendas, 70 m² de superficie de vivienda mínima, exclusivamente para el predio citado.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDO. Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. El Congreso de la Ciudad de México, notificará el presente Decreto al propietario, o en su caso, al promovente de la Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec de la Alcaldía Miguel Hidalgo vigente, a través de la Gaceta Parlamentaria del Congreso de la Ciudad de México.

CUARTO. Si transcurridos los noventa (90) días naturales, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el interesado no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, el presente Decreto, quedará sin efectos.

X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES
PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO

Ciudad de México a 25 de noviembre de 2022

Lic. Marco Antonio Arriola Pérez
Apoderado Legal de “**Inmuebles Cantabria**” S.A. de C.V.

Arq. Lucía Marcela García Bustamante
Perito en Desarrollo Urbano, registro PDU-0410

XI. ANEXO DOCUMENTAL, LEGAL Y GRÁFICO

2 Representante Legal y Responsable Técnico

1. Poder notarial del Representante Legal de “Inmuebles Cantabria”, S.A. de C.V., Lic. Marco Antonio Arriola Pérez, escritura 93,997, Libro 2184, de fecha 28 de julio de 2015.
2. Identificación del Representante Legal, Cédula Profesional folio 3261173, Lic. Marco Antonio Arriola Pérez
3. Carnet de Acreditación del Perito en Desarrollo Urbano PDU-0410. Arq. Lucía Marcela García Bustamante

3 Propietaria

4. Acta Constitutiva de Inmuebles Cantabria S.C. escritura 13,857 del 9 de marzo de 1933.
5. Cambio de denominación social “Inmuebles Cantabria”, S.A. a “Inmuebles Cantabria”, S.A. de C.V. escritura número 5,233, de fecha 6 de febrero de 1986.

4 Predio Av. Paseo de las Palmas 265

6. Escritura 121,065, libro 1,668, de fecha 14 de mayo de 2018, relación de contratos de compraventa de 4 inmuebles que se fusionaron quedando como uno solo el ubicado en Avenida Paseo de las Palmas 265, Colonia Lomas de Chapultepec III sección, Miguel Hidalgo, CDMX.
7. Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente
8. Constancia de Alineamiento y Número Oficial vigente

5 Antecedentes de construcción

9. Manifestación de construcción N/A

6 Proyecto

10. Memoria descriptiva arquitectónica del proyecto

7 Información documental y de campo

11. Levantamiento de los usos de suelo actuales en la Colonia Lomas de Chapultepec III sección
12. Distribución de los usos de suelo actuales en la Colonia Lomas de Chapultepec III sección
13. Plano de Zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec 2021.
14. Distribución de los usos de suelo normativos del PPDU Lomas de Chapultepec 2021
15. Levantamiento del potencial constructivo y superficie construida actual en la Colonia Lomas de Chapultepec III sección

XII. IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPONENTE.