

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN AV. PASEO DE LAS PALMAS, NO. 1055, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC VIII SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO.

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

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Adolfo Farhi Chattaj, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PASEO DE LAS PALMAS, NO. 1055, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC VIII SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL, OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS CON LOCAL COMERCIAL DESTINADO A FARMACIA; 7 NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 26% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN UNA ZONIFICACIÓN HOCS/7/26 EN 4,112.10 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".

ATENTAMENTE


C. Adolfo Farhi Chattaj



COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS



00003505

FOLIO:

FECHA:

HORA:

RECIBÍO:

16/6/23

12:00 hrs

cony/captaj y CD

Se repusieron copias y
INE con CD

copia certificada

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

C. Adolfo Farhi Chattaj señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documento, el ubicado en C. Carr Al Olivo 206 int. 402, Col. Lomas de Vista Hermosa, C.P. 05100, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante usted la documentación relacionada con la *INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PASEO DE LAS PALMAS, NO. 1055, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC VIII SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL, OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS CON LOCAL COMERCIAL DESTINADO A FARMACIA; 7 NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 26% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN UNA ZONIFICACIÓN HOCS/7/26 EN 4,112.10 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN* con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar los siguientes documentos:

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento compraventa 22,559
- 1.2 Instrumento contrato de fideicomiso 22,410
- 1.3 Poder Notarial 22,591
- 1.4 CUZUS Folio 11401-151RIMA23
- 1.5 CANO Folio 120-19
- 1.6 Comprobante de domicilio CFE No. de servicio 300000000349
- 1.7 Copia Certificada INE C. Adolfo Farhi Chattaj

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico
- 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

A01	A07	A13	A19
A02	A08	A14	A20
A03	A09	A15	A21
A04	A10	A16	A22
A05	A11	A17	A23
A06	A12	A18	

Los documentos antes mencionados se entregan en copia simple, a excepción de la copia certificado ante notario de la C. Adolfo Farhi Chattaj.

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

Atentamente

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Adolfo Farhi Chattaj', written over a horizontal line.

C. Adolfo Farhi Chattaj

INICIATIVA DE DECRETO

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

Av. Paseo de las Palmas, No. 1055, Lomas de Chapultepec VIII Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

Índice

I	Denominación del decreto propuesto	6
II	Objetivo del decreto propuesto	6
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;.....	7
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; .	8
V	Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;	8
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;	20
VII	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;	62
VIII	Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya	72
IX	Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	72
X	Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y.....	73
XI	Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.	73
XII	Bibliografía	74

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN CALLE AV. PASEO DE LAS PALMAS, NO 1055, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC VIII SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO.

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

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Adolfo Farhi Chattaj, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PASEO DE LAS PALMAS, NO. 1055, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC VIII SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL, OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS CON LOCAL COMERCIAL DESTINADO A FARMACIA; 7 NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 26% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN UNA ZONIFICACIÓN HOCS/7/26 EN 4,112.10 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".

Antecedentes

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

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

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

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

De acuerdo a lo citado en el párrafos anteriores, dado que al día de la elaboración de la presente no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la iniciativa de decreto que me permito presentar se basa en el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 15 de mayo de 2023.

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

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

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

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

I. Al jefe de Gobierno;

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

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

En tanto, el Artículo 35 refiere que:

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

I. Denominación del Decreto propuesto;

II. Objetivo del Decreto propuesto;

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

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

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

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo:

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

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

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

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

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

b) Deberá incluir artículos transitorios, y

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

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

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

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

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

Es importante mencionar que de acuerdo con Instrumento de Compraventa número 22,559, el predio objeto de proyecto de Iniciativa de Decreto para cambio de uso de suelo, es propiedad “Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 124”, fideicomiso que de acuerdo con protocolización del acta de sesión No, 22,591 se reconoce al C. Adolfo Farhi Chattaj como representante legal.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.1 *Instrumento de Compraventa 22,559*, 1.2 *Instrumento Contrato de Fideicomiso 22,410* y 1.3 *Poder Notarial 22,591*.

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

I Denominación del decreto propuesto

Iniciativa ciudadana: “INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “LOMAS DE CHAPULTEPEC”, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO” PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PASEO DE LAS PALMAS, NO. 1055, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC VIII SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL, OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS CON LOCAL COMERCIAL DESTINADO A FARMACIA; 7 NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 26% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN UNA ZONIFICACIÓN HOCS/7/26 EN 4,112.10 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”.

II Objetivo del decreto propuesto

El objetivo principal de la presente Iniciativa de Decreto es modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec (PPDU-LCH) publicado el 06 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, de manera que se permita la zonificación Habitacional, Oficinas, Comercios y Servicios con local comercial destinado a farmacia en 7 niveles máximos de construcción y 26% de área libre.

La zonificación propuesta pretende reforzar el carácter de centro de negocios de la zona, que, entre otras cosas, permitirá reactivar el sector de oficinas. Por su proximidad a Polanco y Paseo de la Reforma, que se traduce a una alta conectividad, el predio tendrá grandes ventajas para los sectores financieros, comerciales y de servicios convirtiéndolo en un espacio sumamente atractivo para la inversión y el desarrollo urbano.

Si bien Lomas de Chapultepec tiene carácter habitacional de tipo residencial, en miras de un mayor y mejor aprovechamiento de la centralidad de la Ciudad a través del desarrollo compacto y la dinámica de centro de negocios, el proyecto diversificará las unidades comerciales y servicios de calidad que permitirán generar empleos, atender necesidades específicas a través del giro comercial de farmacia, esto sin afectar la dinámica habitacional pues pese a plantearse un cambio de uso de suelo, por su ubicación dentro del corredor urbano de Paseo de las Palmas, donde predominan actividades terciarias, no tendrá un impacto en las zonas donde sí predomina el uso habitacional. Por el contrario, el cambio de uso de suelo promoverá la mixtura de usos bajo un esquema de ciudad compacta. Este modelo de ciudad ayuda a reducir los desplazamientos de la población dando mayor accesibilidad a empleos, servicios y comercios cerca de su vivienda, lo cual mejora su calidad de vida y reduce su dependencia en el automóvil privado a favor de otros medios de transporte más sostenibles que generen menos emisiones contaminantes.

En cuanto a las características del proyecto, Palmas 1055 pretende adaptarse a la imagen urbana actualmente existente en el corredor de Paseo de las Palmas al solicitar un uso que se adapte a la dinámica actual de su entorno inmediato, así como de un número de niveles que esté en armonía con los predios contiguos a su entorno inmediato. Por ende, no generará disrupciones ni impactos negativos que afecten a la población residente o trabajadora; al

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

contrario, potencializa la economía, atrae la inversión respondiendo a las demandas económicas y sociales de la zona.

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

De acuerdo con el artículo 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los Programas vigentes deben ser revisados cada seis años con el objetivo de evaluar sus resultados en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso, la expedición de un nuevo Programa. En el caso del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, éste fue publicado el 06 de septiembre de 2021, por lo que han transcurrido menos de dos años desde su entrada en vigor, indicando que se encuentra en concordancia con las especificaciones de la Ley. Sin embargo, toma en consideración los datos del Censo de Población y Vivienda 2010 para la elaboración de su diagnóstico, por lo que los objetivos, estrategias y proyectos planteados se basan en información de hace más de 10 años. En consecuencia, es posible asumir que las dinámicas y problemáticas identificadas en el Programa no correspondan a las necesidades actuales de la población o del entorno de Lomas de Chapultepec, por lo que continúa siendo necesaria su evaluación y adaptación ante los casos y demandas particulares del territorio.

En cuanto a las problemáticas señaladas por el Programa Parcial, destaca la preocupación de los habitantes ante los cambios de uso de suelo que se realizan de forma clandestina y que alteran la dinámica del entorno. Por otra parte, se reconoce como una debilidad que la normativa en materia de uso de suelo no permita en algunas áreas la inserción de unidades económicas que respondan a las necesidades inmediatas de la población residente. Como respuesta a esto, las estrategias propuestas se enfocan en la ordenación y reconocimiento de las actividades comerciales y de servicios, las cuales deben estar definidas a partir de su vocación y cercanía con corredores urbanos, su conectividad con el transporte público y la adecuada dotación de infraestructura y servicios básicos.

En este sentido, la presente Iniciativa se aplica en un polígono reconocido como un centro de negocios que alberga importantes actividades financieras, comerciales y de servicios. Por lo tanto, el uso de suelo solicitado HOCS/7/26 responde a las dinámicas presentes en el entorno de modo que ayudará a impulsar el desarrollo económico en la zona, potencializando una mayor inversión y oferta de empleo que beneficiará a la población residente.

Además, el predio cuenta con conectividad a vialidades primarias de gran relevancia para la ciudad, como Av. Paseo de la Reforma y Anillo Periférico, que, en conjunto con la oferta de transporte público, facilita los desplazamientos y permite buenas condiciones de accesibilidad con respecto a otras áreas de la Ciudad. De igual forma, el proyecto implementará un sistema de captación de agua pluvial y una planta de tratamiento de aguas residuales, las cuales ayudarán a optimizar el aprovechamiento de este recurso, lo cual reducirá el consumo de agua del inmueble; asimismo contempla la colocación de paneles solares, que generarán un ahorro de energía proveniente de fuentes no renovables.

Por otra parte, cabe destacar que, a pesar de la vocación habitacional de Lomas de Chapultepec, la colonia ha presentado un decremento poblacional desde la década de 1990,

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

mostrando un cambio en las necesidades y deseos de la población y, en particular, de los adultos jóvenes. En este ámbito, la diversificación de los usos de suelo y el incremento en la oferta laboral en la zona ayudará a reducir los desplazamientos que se realizan fuera del polígono por motivo de empleo, lo cual también puede incentivar la llegada de nueva población.

De esta forma se puede concluir que el proyecto cumple con las especificaciones del PDDU-LCH, encontrándose acorde a los objetivos propuestos. Además, se adapta a las demandas actuales de su entorno, promoviendo el crecimiento económico y la satisfacción de las necesidades básicas de la población al interior del polígono.

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

La presente Iniciativa propone modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec”, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de septiembre de 2021, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (CUZUS) folio No. 11401-151RIMA23 del 28 de Abril de 2023 al predio localizado en Av. Paseo de las Palma, No. 1055, Colonia Lomas De Chapultepec VIII Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad De México le corresponde una zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad “R” una vivienda cada 1,000m² de terreno). Por su parte, el proyecto busca modificar lo antes mencionado para permitir oficinas y un local comercial con giro de farmacia en la siguiente zonificación HOCS/3/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicio con local comercial destinado a farmacia; 7 niveles máximo de construcción, 26% mínimo de área libre en 4,112.10 m² de superficie máxima de construcción).

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

V.I Factor económico

El PDDU-LCH reconoce que el polígono en función de su cercanía a Polanco e Interlomas, constituye una zona importante que alberga áreas comerciales, financieras y de servicios que son fundamentales en el desarrollo económico, además de concentrar población residente con un alto poder adquisitivo. Por su parte, la Imagen Objetivo plantea de forma general el mejoramiento de las condiciones de vida de los residentes mediante un desarrollo urbano ordenado, cuya estrategia en materia económica se enfoca en contener y ordenar las zonas de comercio y servicio existente a través de la regulación del suelo y el ordenamiento del territorio.

En consideración con lo anterior, el proyecto Palmas 1055 se apega a la vocación y dinámica económica que tiene la Av. Paseo de las Palmas, por tanto, busca el cambio de uso de suelo Habitacional Unifamiliar a Habitacional, Oficinas, Comercios y Servicios con local comercial

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

destinado a farmacia para desarrollar un inmueble conformado por 7 niveles, cuya intención es contribuir con la reactivación económica de la Ciudad de México y reafirmar la posición de Lomas de Chapultepec como un centro de negocios.

De acuerdo con el análisis de la Fracción VI de la presente Iniciativa de Decreto, la estructura económica del polígono está conformada principalmente por el sector servicios con un 74% y de manera integral presentó un incremento del 42.75% de unidades económicas durante el periodo 2010-2022, de manera que para el año 2022 se contabilizó un total de 2,394 unidades. Estos sectores en conjunto constituyen el *Central Business District* (CBD)¹ de Lomas de Chapultepec, integradas principalmente por el submercado de oficinas conocido como Lomas.

Respecto al panorama del submercado Lomas, se identifica que es el tercer corredor del área central de la Ciudad de México con mayor inventario de Clase A² y Clase A+³ al tener un aproximado de 631,087 m² de oficinas. Por otra parte, cuenta con indicadores favorables que lo posicionan como uno de los submercados más estables de la Ciudad, esto debido a que presenta una tasa de disponibilidad de 20% y una absorción neta positiva, lo que muestra que la oferta de espacios de oficinas ha disminuido como parte de la normalización en las actividades económicas tras la pandemia SARS-CoV-2 (COVID-19).

Al respecto, de acuerdo con la nota del medio El Financiero “¡Adiós home office! Oficinas ‘se curan’ del COVID-19 con 80% de ocupación”, señala que los corporativos lograron al cierre del 2022, niveles de ocupación superior al 80%, impulsados por nuevas absorciones, mudanzas y el crecimiento del coworking por contratos flexibles para el trabajo híbrido (Navarrete, 2023). Adicionalmente, de acuerdo con el reporte “Panorama de Mercado de Oficinas Clase A. Ciudad de México 1Q 2023”, se prevé que la desocupación de espacio de oficinas disminuya en comparación a los dos años anteriores en donde el mercado presentó una inesperada devolución de espacio, esto derivado de la implementación de modelos híbridos de trabajo y el home office. Se espera que la actividad del mercado continúe en recuperación (JLL México, 2023). Ante este comportamiento, el proyecto de la presente Iniciativa de Decreto pretende mediante el inmueble de oficinas y comercio, impulsar las inversiones en este rubro y fortalecer el corredor Av. Paseo de las Lomas por medio de la identidad empresarial y creación de empleos.

¹ El CBD se refiere al área de la ciudad donde se han concentrado los servicios financieros y profesionales, las principales tiendas comerciales, en donde convergen la mayoría de las líneas de transporte, y donde se registran la mayor demanda de construcciones y los más altos valores del suelo (Graizbord, 2008; Graizbord, 2008).

² Las oficinas de Clase A tienen una edad máxima de 20 años, altura de piso a losa de 3.4 mts., altura de piso a plafón de 2.8 metros, planta mínima de 200 m², elevadores no necesariamente de alta velocidad y como radio cajón de estacionamiento 1/30 m² rentables de oficinas (Tinsa México, 2019).

³ Las oficinas de Clase A+ tienen una edad máxima de 10 años, altura de piso a losa de 3.6 metros, altura de piso a plafón de 3 mts., planta mínima de 400 m², elevadores de alta velocidad y como radio cajón de estacionamiento 1/30 m² rentables de oficinas. Son edificios inteligentes que cuentan con sistema de alarma y detección de humos, sistema de circuito cerrado de televisión, sistema de control de acceso, sistema de monitoreo y control de instalaciones, sistema de voz y datos (Tinsa México, 2019).

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

Por último, en relación al comercio, se observó que este sector representa el 24% de la estructura económica, y genera alrededor de 10,039 empleos dentro del sector formal. El proyecto Palmas 1055 plantea desarrollar un local para farmacia en la planta baja con el objetivo de coadyuvar a la economía local, cuyos clientes potenciales serán los empleados del inmueble. Asimismo, se concibe el proyecto desde el esquema de ciudad compacta y usos mixtos, que de acuerdo con el artículo “*Los usos mixtos del suelo y sus beneficios*”, permitir que usos compatibles coexistan aporta varios beneficios, entre ellos se identifica el aumento del potencial del comercio y negocios al generar un mayor dinamismo entre diversas actividades lo que atrae a más clientes potenciales, reflejándose en un incremento de los ingresos. (ONU Hábitat, 2017).

En conclusión, es pertinente la actualización del PPDU-LCH con el objetivo de reconocer las dinámicas urbanas y el potencial que tiene el polígono Lomas de Chapultepec como CBD, ya que al permitir la creación de oficinas bajo el esquema de uso mixto estimulará el desarrollo económico mismo que fomenta la inversión, atrae talento y promueve el crecimiento de sectores como servicios profesionales, tecnología, finanzas y consultorías. En el caso del proyecto Palmas 1055 busca el desarrollo de un inmueble compuesto por 7 niveles de oficinas y un local comercial para farmacia, mismo que se ajustará a la dinámica de Av. Paseo de las Palmas. Por último, se pretende contribuir en la reactivación de la economía de la Ciudad de México mediante la recaudación fiscal, ya que se espera que las empresas que operen en las oficinas estén sujetas a impuestos y contribuciones que ayude a financiar los servicios e inversiones públicas de la Ciudad.

V.II Factor Vivienda

El diagnóstico del PPDU-LCH identifica que la vivienda es relevante ya que Lomas de Chapultepec fue concebida originalmente como una zona residencial, sin embargo, reconoce que derivado del proceso de transformación que ha experimentado la zona en su estructura urbana, actualmente alberga uno de los centros de negocios y de servicios más importantes de la Alcaldía Miguel Hidalgo convirtiéndose en un referente de la Ciudad de México. En relación a las características de la vivienda, el programa menciona que predomina la vivienda unifamiliar del segmento residencial de dos y tres niveles de construcción. Por otro lado, establece que la superficie de la mayoría de los predios es muy extensa, lo que dificulta la inserción de la zona en la dinámica habitacional que impera actualmente en la Ciudad de México. Si bien el Programa carece de una Imagen-Objetivo específica para atender la problemática identificada, plantea como Estrategia de Desarrollo Urbano mantener el carácter habitacional del polígono del PPDU-LCH mediante la propuesta de vivienda bajo el régimen de condominio para incrementar las unidades de vivienda y diversificar la tipología.

Del análisis descrito en la fracción VI en relación al segmento de la vivienda que integran la zona de Lomas de Chapultepec, se identificó de acuerdo a los portales inmobiliarios LaHaus y Vivanuncios, la oferta de vivienda dentro de la zona de estudio se ubica en un rango que va de los \$7,500,000.00 como precio mínimo y un máximo de \$44,000,000.00 MNX. Respecto a la población objetivo de la vivienda ofertada, de acuerdo al portal Propiedades.com en su artículo “*¿Cuáles son los precios de las casas en México?*” la vivienda se ubica dentro del segmento residencial plus (Saldaña, 2022), la cual pretende satisfacer la necesidad de vivienda de la

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

población joven con ingresos altos que busca asentarse dentro de esta zona, así como a la población extranjera que busca residir dentro de la capital.

De acuerdo a la publicación *“Estudio de Mercado Inmobiliario CDMX”* del año 2022, las personas que se encuentran entre los 25 y los 54 años representan más del 63% de la demanda de vivienda en la capital, asimismo indica que el 83.4% de la demanda se concentra en departamentos (Lamudi, 2022). Como se observa en el análisis de la Fracción VI, de acuerdo al levantamiento de gabinete realizado, la oferta principal de vivienda nueva son desarrollos de departamentos, ya que existen alrededor de 40 departamentos que varían en altura entre 5 y 7 niveles de construcción. Por tanto, es posible afirmar que los nuevos desarrollos buscan atender la demanda de vivienda.

A pesar de que el PPDU-LCH plantea mantener el carácter habitacional de la zona de estudio, el medio eHow En Español indica en su artículo *“Diez desventajas de vivir en una comunidad cerrada”* que derivado de la proliferación de casas-habitación dentro de una zona, la oferta laboral es muy reducida condición que implica tener que recorrer grandes distancias para llegar al trabajo e impacta negativamente la calidad de vida de los habitantes. Al estar alejados de la centralidad de la Ciudad, existe una dependencia de los vehículos motorizados, lo cual conlleva afectaciones al medio ambiente por la emisión de contaminantes a la atmósfera (Serrano, 2021). El proyecto Palmas 1055, al buscar el uso Habitacional, Oficinas, Comercios y Servicios con local comercial para una farmacia busca diversificar los usos de suelo dentro de Lomas de Chapultepec para evitar en la medida de lo posible los inconvenientes mencionados, y afianzar el carácter de centro de negocios con el que cuenta el polígono.

Dentro de la misma línea ONU-Hábitat señala que, aunque a principios del Siglo XX se fomentó que la vivienda se ubicara alejada de los lugares de trabajo y comercio, actualmente es necesario tener una mixtura de usos del suelo para aumentar el potencial económico de una zona debido a la diversidad de actividades. De esta manera, al fomentar la vivienda en zonas con carácter de servicios y comercios, mayor población está en posibilidad de acceder a los servicios con los que cuentan estas zonas por lo que se diversifica la tipología de vivienda ya que la oferta se adapta a las necesidades de los usuarios. Por otra parte, señala que la presencia de establecimientos comerciales y de servicios dentro de una zona residencial incide positivamente en el valor de las propiedades. Adicionalmente, la administración de la ciudad podrá aumentar sus ingresos debido al cobro de impuestos generados por las actividades empresariales y comerciales (ONU-Habitat, 2017). En este sentido, el proyecto Palmas 1055 al solicitar el uso Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios con un local comercial destinado a una farmacia, diversificará los usos para brindar lugares de trabajo dentro de Lomas de Chapultepec sobre el corredor de Av. Paseo de las Palmas esperando contribuir con la actividad económica del polígono.

En otro orden de ideas, de acuerdo a los datos analizados de los Censos de Población y Vivienda realizados por INEGI, dentro de Lomas de Chapultepec hubo un aumento de 175 unidades de vivienda entre el año 2010 y el 2020, lo que representa un crecimiento mínimo del 0.23%. Y que como se mencionó anteriormente, la vivienda actualmente está conformada por una oferta de 40 departamentos en alquiler y 2 desarrollos de vivienda nueva que en su mayoría se encuentran cercanos a la Av. Paseo de las Palmas. De igual manera se encontró que sobre

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

la Av. Paseo de las Palmas existe una concentración de oficinas y como lo señala el propio Programa existe una oferta importante de servicios y establecimientos comerciales por lo que el proyecto Palmas 1055, al insertarse dentro de esta dinámica, no impactará la oferta de vivienda existente dentro del polígono de estudio. Por otra parte, como señala la nota “*Nuevas generaciones buscarán mudarse a zonas corporativas en los próximos dos años*”, del periódico El Economista, , los adultos jóvenes buscan adquirir una vivienda que se encuentra cerca de los centros de trabajo, negocios y zonas corporativas para reducir en la medida de lo posible el tiempo de traslado entre estas zonas y su residencia (Escobar, 2023). Por ende, parte de la oferta identificada estará en posibilidad de satisfacer la demanda de vivienda que de la implementación de las oficinas clase AA que propone el proyecto Palmas 1055.

De acuerdo a lo abordado anteriormente, es viable modificar el PPDU-LCH mediante la solicitud de cambio de uso de suelo para permitir el uso Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios con un local comercial para farmacia. De esta manera el cambio de uso de suelo propuesto por el proyecto Palmas 1055 permitirá reforzar la dualidad entre los centros de trabajo y la vivienda dentro de Lomas de Chapultepec para insertarse dentro de los nuevos modelos de planeación.

Si bien el Programa le otorga el uso de suelo habitacional al predio en cuestión, éste forma parte de la zona homogénea de oficinas, comercio y servicios, dinámica de esta zona que el proyecto aprovechará para desarrollar un inmueble de carácter Habitacional con Oficinas, Comercio y Servicios y un local comercial para una farmacia, el cual no impactará al inventario de vivienda, y por el contrario, permitirá fortalecer la dicotomía “centro de trabajo y vivienda”. En este sentido, al aprobar la solicitud de cambio de uso de suelo del proyecto Palmas 1055 será posible asentar el carácter de centro de negocios de Lomas de Chapultepec y de acuerdo a lo establecido, existe la posibilidad de que aumente de manera indirecta la demanda de vivienda dentro de Lomas de Chapultepec.

V.III Factor ambiental

El PPDU-LCH identifica que los principales problemas ambientales a los cuales se enfrenta el polígono Lomas de Chapultepec son la pérdida y mantenimiento de áreas verdes, invasión e intervención de las barrancas sin un plan integral de manejo, deficiencias en la disponibilidad de agua, la contaminación y calidad del aire, y la falta de programas y estrategias que promuevan la movilidad alternativa al automóvil. Asimismo, hace énfasis en las barrancas por ser parte integral del sistema hídrico de la Ciudad de México y por proveer una red diversa de servicios ecosistémicos, aunque también reconoce las amenazas a las que se enfrentan, como sucede en la Barranca de Tecamachalco cuyo escurrimiento presenta contaminación por la descarga de aguas residuales.

La Imagen Objetivo del Programa se enfoca en la protección, adaptación, conservación y manejo de las Áreas de Valor Ambiental (AVA) y áreas verdes a través de la creación de programas de manejo, monitoreo vecinal y educación ambiental. Además, las estrategias priorizan la separación entre aguas residuales y pluviales, y la construcción de una planta de tratamiento en el polígono con la intención de reutilizar el recurso. De igual forma, se busca aumentar la superficie de áreas verdes presentes en la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

Retomando las estrategias mencionadas, es importante destacar que el proyecto Palmas 1055 contará con un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial de acuerdo con la Norma General de Ordenación No. 4 *Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo*, lo cual promueve un mejor uso del agua en la Ciudad, evita la erosión del terreno y puede prevenir inundaciones en la zona. Además, el inmueble tendrá una planta de tratamiento con el objetivo de reutilizar las aguas tratadas en inodoros y riego de las áreas verdes. Lo anterior cumple con la estrategia que plantea la separación de aguas pluviales y residuales para su reutilización.

Asimismo, el proyecto contará con 180.00 m² de paneles solares, lo que permitirá generar 210 kWh en un día sin generar gases de efecto invernadero o emisiones contaminantes. Dicha instalación reduce la demanda de energía producida a partir de combustibles fósiles, disminuyendo la contaminación atmosférica y apoyando la lucha en contra del cambio climático (Salas, 2022).

Por otra parte, el análisis realizado en la Fracción VI indica que el uso de suelo propuesto en el proyecto Palmas 1055 de Habitacional, Oficinas, Comercios y Servicios con local comercial destinado a farmacia no generará un exceso de ruido, o contaminación auditiva, puesto que, de acuerdo con las denuncias de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT), este problema se asocia principalmente a servicios como restaurantes o bares y a la industria. De igual manera, el proyecto dará cumplimiento a la norma NAD-005-AMBT-2013 que se encarga de regular los niveles de ruido, con la finalidad de evitar disturbios y molestias a la población.

Otro tema de gran relevancia en Lomas de Chapultepec es la pérdida de árboles y áreas verdes. EL PPDU-LCH destaca que la población ve a esta zona como un “oasis en la Ciudad” mostrando su apreciación hacia la calidad de las áreas verdes, lo cual se refleja en la dotación de 12.04 m² de área verde per cápita, cifra casi dos veces mayor al promedio de la Ciudad de México. Sin embargo, la construcción de nuevos edificios reduce cada vez más este promedio, por lo que la afectación o eliminación de árboles o áreas verdes es uno de los principales motivos por los que se generan denuncias ante la PAOT. Por su parte, el proyecto Palmas 1055 no plantea el derribo de ningún árbol en su proximidad; es decir, no afectará el arbolado ni la condición de áreas verdes o Áreas de Valor Ambiental cercanas. Inclusive el agua obtenida por el sistema de captación de aguas pluviales y por el tratamiento de aguas residuales podrá ser utilizada para el riego de áreas verdes cercanas.

Los datos de la PAOT también identifican como problema a los cambios de uso de suelo que se realizan en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano y/o Programa Parcial de Desarrollo Urbano o sin los permisos o licencias de construcción necesarios. Como respuesta a ello, Palmas 1055 solicita por la vía normativa correspondiente mediante el presente documento el cambio de uso de suelo de Habitacional en 3 niveles a Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios con local comercial destinado a farmacia en 7 niveles. Esto responde a la dinámica presente a lo largo de la Av. Paseo de las Palmas, ya que cuenta con 19 inmuebles de oficinas y 18 de oficinas con comercio en planta baja, concentración que se vincula con el *Central Business District* (CBD) de Lomas de Chapultepec. Así, el uso solicitado ayudará a consolidar este subcentro de negocios, además de fomentar la mixtura de usos de suelo en la zona.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

En este sentido, resulta pertinente retomar el artículo “*Los usos mixtos del suelo y sus beneficios*” de ONU Hábitat, que menciona que las políticas de zonificación monofuncional dificultan el acceso a servicios urbanos, además de reducir oportunidades para la interacción e integración social, por lo que no deberían abarcar más del 10-15% del suelo urbano total. En cambio, los usos de suelo mixtos, que es lo que se intenta promover a través de este proyecto, mejoran la accesibilidad a bienes, servicios y equipamientos. Esto, a su vez, impulsa una mayor percepción de seguridad al haber más personas transitando por la calle en diferentes horas del día (ONU Hábitat, 2017). Palmas 1055, al solicitar un uso de oficinas, promueve la oferta de empleo en la zona que puede ser aprovechada por los habitantes de colonias cercanas, lo cual ayuda a minimizar la cantidad de desplazamientos realizados desde Lomas de Chapultepec hacia otras partes de la Ciudad, reduciendo así las emisiones contaminantes que se generan por el sector transporte.

En conclusión, el proyecto Palmas 1055 no representa un riesgo para el equilibrio ambiental de la Alcaldía Miguel Hidalgo ni para el entorno inmediato de Lomas de Chapultepec. El uso de suelo propuesto de Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios con local comercial destinado a farmacia no generará ruido excesivo que pueda afectar la calidad de vida de la población cercana, y el desarrollo del proyecto no impactará las áreas verdes. Al contrario, este cambio promueve el acceso a fuentes de empleo locales, diversifica las actividades en la zona e impulsa la percepción de seguridad sobre la Av. Paseo de las Palmas. Además, el sistema de captación de aguas pluviales mejora el aprovechamiento del agua y reduce el riesgo de inundación y erosión en el terreno, en tanto la planta de tratamiento y los paneles solares propuestos promueven el ahorro de agua y energía eléctrica. De esta forma se muestra que Palmas 1055 brinda beneficios tanto para la población como para el medio ambiente de Lomas de Chapultepec, estando en concordancia con el PPDU-LCH.

V.IV Factor social

El PPDU-LCH indica en su Diagnóstico que el polígono ha presentado un decrecimiento poblacional desde 1990, situación que se debe a la expulsión de población hacia otras zonas de la Ciudad de México por las transformaciones de usos de suelo, así como el aumento del costo de la vivienda y la baja tasa de natalidad que se ha presentado en función de los cambios en las estructuras familiares. Por otra parte, en su Imagen Objetivo, dentro de su Estrategia Demográfica plantea mejorar las condiciones de vida de los habitantes generando orden entre las funciones urbanas, económicas, sociales y ambientales, buscando retener, recuperar y ampliar a la población residente a través del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad del entorno urbano, natural y de movilidad. A su vez, propone la generación de vivienda diversificada para atender los cambios en las estructuras familiares, nuevos perfiles de ocupantes y nuevos modos de vida. En este sentido es importante resaltar que el proyecto Palmas 1055 busca un cambio de uso de suelo que responde a una dinámica existente en las colonias vecinas como Polanco y Granadas al consolidar nuevos espacios que alberguen a las oficinas que ya no tienen cabida en estas zonas, además de aprovechar la vocación de centro de negocios de Lomas de Chapultepec y de actividades económicas que el Programa reconoce por lo que es importante considerar nuevos desarrollos que permitan redistribuir los beneficios que estas zonas otorgan al territorio.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

Derivado del análisis realizado en la Fracción VI de la presente iniciativa, respecto al comportamiento poblacional se observó que la tendencia de despoblamiento en el PPDU-LCH ha continuado, sin embargo, es menos severa de lo que el Programa plantea ya que este último se elaboró utilizando métodos poco precisos, es decir, se consideraron las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) pese a sobrepasar los límites del Programa y por lo que se consideró población que pertenece al resto de la Alcaldía Miguel Hidalgo. De igual forma, se destaca que el 53.8% de la población pertenece a los grupos de adultos y adultos jóvenes y que por su edad cuentan con mejores oportunidades de inserción en el mundo laboral en comparación con el resto de los grupos de edad. Lo anterior aunado a que dado el alto promedio de escolaridad que ostenta la demarcación, presenta importantes oportunidades para que la zona se consolide como una extensión de los mercados de oficinas que se encuentran en el resto del Distrito Chapultepec-Polanco, pues este es el que mayor cantidad de viajes recibe por motivo de trabajo en la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Por otro lado, en función del análisis de los delitos cometidos en vía pública y su comparación con los reportes obtenidos a nivel Alcaldía, se observó que en el área de estudio la cantidad de delitos es considerablemente menor y no representan un problema grave de inseguridad. Todo lo anterior contribuye a crear un entorno óptimo para la proyección de oficinas y comercio que se plantean con Palmas 1055, pues la diversificación de actividades incentivará la llegada de nueva población que eventualmente podría buscar residir en el polígono, lo cual se alinea con lo planteado por las Estrategias del PPDU-LCH.

En el artículo de *“Usos Mixtos, el modelo más atractivo para la inversión”* se menciona que la diversificación de usos en una zona resulta ser un atractivo tanto de inversión como para nueva población en busca de un lugar de residencia debido a que, en la actualidad, se busca tener los servicios y los lugares de trabajo lo más cercano posible (Centro Urbano, 2019). En este sentido, el proyecto Palmas 1055 reforzará el carácter de Centro de Negocios que ya se encuentra en la parte noreste de la Alcaldía Miguel Hidalgo y acercando las actividades solicitadas (oficinas y comercio) a la población de Lomas de Chapultepec que está más distante de dicha dinámica, al mismo tiempo que aprovechará la dotación de servicios y equipamientos mismos que son de interés para la población que busca una nueva residencia en las Lomas de Chapultepec, alineándose de esta forma con lo planteado en las Estrategias Demográficas del PPDU-LCH.

Por otro lado, como se menciona en el artículo *“¡Adiós home office! Oficinas ‘se curan’ del COVID-19 con 80% de ocupación”*, los corporativos lograron niveles de ocupación superiores al 80% para el cierre de 2022 gracias a nuevas absorciones, mudanzas y el crecimiento del coworking por contratos flexibles para el trabajo híbrido (Escobar, 2023). En este sentido, se muestra una tendencia en la que el espacio de oficinas se seguirá ocupando cada vez más y ante este comportamiento será una necesidad la incorporación de nuevas oficinas al mercado. Derivado de lo anterior, el proyecto Palmas 1055 insertará oficinas nuevas de tipo AA que modernizarán el mercado y ayudarán a esta ocupación del sector por lo que se vuelve un proyecto estratégico para atender a la creciente demanda.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

En conclusión, de aprobarse la presente Iniciativa de Decreto, el polígono del PPDU-LCH se beneficiará al diversificar actividades, atraer nueva población que busca estar cerca de actividades comerciales y de oficinas lo que permitirá combatir el problema de despoblamiento. Por otro lado, contribuirá a la estabilización del sector de oficinas mediante la implementación de oficinas tipo AA lo que además permitirá generar empleos directos e indirectos. En este sentido, Palmas 1055 implica efectos positivos tanto a la población como al mercado de oficinas de la zona por lo que resulta pertinente la modificación de cambio de uso de suelo.

V.V Infraestructura urbana

El PPDU-LCH señala que Lomas de Chapultepec constituye una conexión importante con el poniente de la Ciudad de México y con los municipios Naucalpan y Huixquilucan a través de las Avenidas Paseo de la Reforma y Constituyentes. Asimismo, reconoce que a nivel metropolitano el polígono es un punto importante debido a la concentración de unidades económicas, que por su ubicación estratégica tiene ventajas para los sectores financieros, comerciales y de servicios. No obstante, presenta como problemática constantes congestionamientos en las Avenidas Paseo de las Palmas, Paseo de la Reforma, Virreyes y las calles Prado Sur y Prado Norte debido a la población flotante, situación que se agrava debido a la limitada oferta de transporte público.

Para contrarrestar estas problemáticas, plantea la Imagen Objetivo a nivel local, urbano y metropolitano. Respecto al primero propone el ordenamiento territorial, que responde a un modelo local con escala humana, con la intención de promover la movilidad peatonal y la disminución del uso del transporte privado. En relación con el segundo punto, se busca el ordenamiento de usos de suelo, intensidades de construcción y niveles de edificación. Finalmente, sobre la escala metropolitana se enfoca en el mejoramiento de las condiciones de conectividad y movilidad metropolitana. Dichos objetivos se planean lograr mediante estrategias que en resumen se centran en el mejoramiento de las condiciones de conectividad, permeabilidad y accesibilidad a partir de una estructura ordenada y segura que contribuye a la disminución de la saturación y el congestionamiento, promoción de alternativas eficientes de transporte colectivo e individual, así como la disminución del número de automóviles privados en la zona.

En consideración de lo anterior, el proyecto Palmas 1055 busca sumarse a la dinámica económica de la Av. Paseo de las Palmas, cuya vocación es reconocida por el Programa. En este sentido pretende un mayor aprovechamiento de la infraestructura existente y del suelo urbano al plantear un inmueble con oficinas y un local comercial para farmacia localizado en planta baja, concebido bajo el esquema de ciudad compacta y usos mixtos. En cuanto a la escala metropolitana, mediante la inserción del proyecto se buscará enfocar la demanda y oferta de estos espacios en Lomas de Chapultepec con el fin de descentralizar los servicios financieros de Polanco y Reforma.

Por otra parte, si bien en el Programa reconoce que existen alternativas de movilidad de diferentes empresas de transporte individual, en la nota "*Aplicación de transporte Beat se va México; dejará de operar desde el 9 de noviembre*" del medio SinEmbargo MX, se expone que Beat, una de las principales empresas del tipo y la cual inició operaciones en la Ciudad de México, principalmente dentro de las Colonias Anzures, Polanco, Condesa, Juárez, Roma y

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

Lomas de Chapultepec, dejó de prestar servicios de transporte a finales del año 2022 (Redacción/SinEmbargo, 2022). Por lo tanto, es necesario impulsar nuevos modelos de movilidad para atender la demanda de los habitantes dentro de Lomas de Chapultepec para desplazarse hacia otras zonas de la Ciudad de México.

Derivado del análisis de la Fracción VI, se constató que la oferta de transporte público en el polígono es limitada al sólo contar con rutas de transporte concesionado y de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP), esta condición limita la movilidad de la población flotante y genera una alta dependencia del automóvil particular. Por otra parte, el mismo Programa indica que dentro de Lomas de Chapultepec operará un complemento de la Línea 7 del Metrobús, mismo que prestará el servicio sobre la Av. Paseo de la Reforma, mediante la construcción de 12 estaciones. No obstante, el periódico Reforma en la nota digital *“Padecen por Metrobús 7 a medias”* señala que el Gobierno de la Ciudad de México anunció a principios del 2021 que la ampliación de la Línea 7 con terminal en Santa Fe, se sometería a consulta de los vecinos de Lomas de Chapultepec (Merino, 2022). Sin embargo, dicha consulta no se ha realizado.

En otro orden de ideas, se identificó que la zona donde se desarrollará el proyecto Palmas 1055 es apta para crecer verticalmente, en virtud de que en la Av. Paseo de las Palmas predominan inmuebles con más de 5 niveles, asimismo en la manzana donde se localiza el proyecto existen inmuebles de 6 a 10 niveles. Por tanto, la incorporación del proyecto no supondrá una afectación a la fisonomía urbana, ya que la proporción y escala estará en armonía con los inmuebles existentes.

Asimismo, como se ha mencionado anteriormente, el polígono de Lomas de Chapultepec constituye un CBD, mismo que comparte las sinergias con Polanco. Sobre su morfología, la publicación *“The Central Business District”* hace hincapié en el hecho de que cada CBD tiene una forma espacial que, en detalle, parece ser única. Pero, a pesar del alto grado de complejidad e irregularidad, se pueden discernir patrones geográficos definidos. Estos patrones surgen del hecho de que las actividades comerciales centralizadas, por su propia naturaleza, operan bajo el mismo principio pues eligen posiciones centrales con respecto a todos los negocios internos y externos de la ciudad (Murphy, 2007). Siguiendo dicha teoría, el centro de negocios localizado en el polígono del PDU-LCH es reconocido por el Programa como una zona homogénea bajo el nombre Oficinas, Comercio y Servicios localizado al norte, conformado principalmente por la Sección III, IV y parte de la V, mismas que están comunicadas por cuatro vialidades principales que a su vez fungen como corredores en virtud de la concentración de actividades y mayor accesibilidad, siendo las Avenidas Ferrocarril de Cuernavaca, Paseo de las Palmas, Paseo de la Reforma y Prado Norte.

Por último, resulta importante mencionar que el proyecto adoptará el concepto de la ciudad en 15 minutos; de acuerdo al artículo del portal Arquitectura y Diseño, *“¿Sabes lo que es una ciudad 15 minutos?”* indica que este modelo pretende que todos los ciudadanos tengan acceso a los centros de trabajo, recreación y ocio a menos de 15 minutos de distancia del lugar en donde habitan. De esta manera se procura mejorar la movilidad dentro de las áreas urbanizadas dejando a un lado la dependencia hacia los vehículos automotores promoviendo la movilidad sustentable, ya que no habría necesidad de recorrer grandes distancias para llegar a su destino (Arquitectura y Diseño, 2020). Para lo cual es necesario promover la mezcla de

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

usos de suelo dentro del entorno, con la implementación de oficinas se prevé que no afectará negativamente la dinámica urbana, especialmente si se considera que el mercado de vivienda en Lomas de Chapultepec está experimentando un crecimiento. Por lo tanto, de ser aprobada la solicitud de cambio de uso de suelo a Habitacional, Oficinas, Comercios y Servicios con local comercial destinado a una farmacia, el proyecto promoverá este modelo de ciudad, además de traer consigo la creación de empleos, lo que beneficia tanto a los residentes locales como a los habitantes de la Ciudad en general, con lo que, en la medida de lo posible, será posible reducir los problemas de congestión vial para quienes habitan dentro del polígono del PPDU-LCH.

V.VI Factor de riesgo

La Imagen Objetiva del PPDU-LCH plantea mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área del Programa, mediante un desarrollo urbano ordenado, mientras que para el apartado ambiental (apartado en el que engloba a los riesgos), se propone la conformación de estrategias de resiliencia que considere la protección, adaptación, conservación y manejo responsable de las áreas verdes. Dicho objetivo se describe en el apartado de Estrategias como acciones donde plantea que la Alcaldía de Miguel Hidalgo coordine y gestione en conjunto con el Gobierno de la Ciudad de México, con apoyo del sector privado, la academia y población en general, la formulación de estrategias que contemplen acciones específicas para la zona de Lomas de Chapultepec y su sistema de Barrancas.

El diagnóstico sobre los Riesgos y vulnerabilidad se basa en la clasificación dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (PDDU-MH) y este a su vez en el Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU), donde los datos descritos consideran fenómenos significativos que son necesarios abordar en los instrumentos de planeación, mismos que permiten reconocer los fenómenos naturales y humanos que vulneran la seguridad de la población. En este sentido, el PPDU-LCH reconoce como riesgos, aquellos de origen geológico, hidrometeorológico, químico, y socio organizativo.

Respecto a los riesgos de origen geológico, el Programa no considera a las barrancas existentes en el área de estudio, a pesar de que en las barrancas de Tecamachalco y Barrilaco, han presentado derrumbes. Sobre la demarcación en general, el PDDU-MH clasifica como alto y medio el riesgo por sismo, sin embargo, Lomas de Chapultepec se encuentra en una clasificación de riesgo bajo al igual que la mayor parte de la Alcaldía, esto respaldado por los datos obtenidos del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México de la Alcaldía Miguel Hidalgo del año 2023.

En cuanto a los factores de origen hidrometeorológico, se identifica la presencia de inundaciones, las cuales ocurren principalmente en zonas como el cruce del Anillo Periférico con la Av. Paseo de la Reforma. Estas inundaciones son resultado de la limitada capacidad de los ríos y el sistema de drenaje para hacer frente a flujos de agua excepcionales. Ahora bien, con el propósito de aprovechar las lluvias dentro del proyecto Palmas 1055, se instalará un sistema de captación pluvial para el aprovechamiento de este recurso, por otro lado, el proyecto cuenta con una planta de tratamiento para la reutilización en inodoros y riego de la vegetación del edificio.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

En cuanto a los riesgos de origen Químico-Tecnológicos en el PPDU-LCH, se concluye que no representan un riesgo mayor mientras se cuente con protocolos de manejo adecuados de los servicios de emergencia. Sin embargo, el proyecto Palmas 1055 considera un local comercial en planta baja lo que podría representar un riesgo, no obstante, el proyecto especifica que el local tendrá el giro de farmacia, por lo tanto, no tendrá un impacto significativo en los fenómenos de esta índole.

Finalmente, se entiende que los fenómenos socio-organizativos están vinculados a las concentraciones masivas de personas, mismas que generalmente se manifiestan en oficinas públicas de grandes dimensiones. En virtud de lo anterior, es importante mencionar que las actividades humanas representan la principal fuente de emisiones contaminantes que contribuyen al deterioro ambiental, por consiguiente, el Programa Parcial plantea la implementación de políticas para un manejo más sostenible del territorio y cambios en los modos de vida, así como la reducción de los traslados de grandes distancias en automóviles particulares y fomentar el uso de diferentes modos de transporte. De igual manera, como parte del análisis se observaron interrupciones en los servicios básicos, que engloban la instalación de agua potable y fallas en el suministro de energía eléctrica en la cercanía del proyecto de la presente Iniciativa de Decreto. Como respuesta a estas problemáticas, el proyecto incluirá la instalación de aproximadamente 70 paneles solares, con una capacidad de generación de alrededor de 210 kWh al día, con el fin de abastecer de energía a las oficinas y el local comercial, mitigando así las afectaciones derivadas de dichos fenómenos.

Por otra parte, es importante mencionar que la ubicación de Palmas 1055 ofrece la oportunidad de reducir las emisiones de CO₂ siguiendo el modelo de las ciudades de 15 min. Dado que la población urbana de las grandes ciudades es responsable del 70% de las emisiones de CO₂ (TecnoXplora, 2021), el proyecto Palmas 1055 al ubicarse en un corredor urbano con acceso a servicios de transporte público y en cercanía a áreas de alta densidad. Esto lo convierte en un generador de empleo y ofrece oportunidades laborales para el área de estudio, así como para los residentes de la colonia Pueblo de San Miguel Tecamachalco, la cual se encuentra a menos de un 1 km de distancia. Además, el proyecto se alinea con los modelos de disminución de viajes y de las emisiones de CO₂ al proporcionar ofrecer 35 cajones de estacionamiento para bicicletas para los espacios de oficina y 2 para el comercio.

Por último, de acuerdo con los resultados finales de la Fracción VI, en la proximidad de Palmas 1055 no se identifican riesgos significativos que vulneren a la población residente y flotante. Además de ofrecer oportunidades laborales a la población cercana, como San Miguel Tecamachalco, el proyecto se basa en el modelo de las ciudades de 15 minutos, lo que significa que las personas podrán satisfacer sus necesidades en distancias cortas. De igual forma estos espacios se aprovecharán por personas de otras partes de la ciudad, por su conexión con diferentes medios de transporte.

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

VI.I Factor Económico

En relación al comportamiento de las unidades económicas, de acuerdo con datos del Directorio de Unidades Económicas (DENUE), se estima que el polígono que conforma el PPDU-LCH presentó un aumento de 717 unidades económicas durante el periodo 2010-2022, de manera que para el año 2022 se contabilizaron 2,394 unidades económicas (ver Tabla VI-1). Asimismo, como se observa en la Gráfica VI-1, las unidades están compuestas principalmente por el sector de servicios con un 74%, seguido por el comercio con 24% y en menor medida la industria con un 2%.

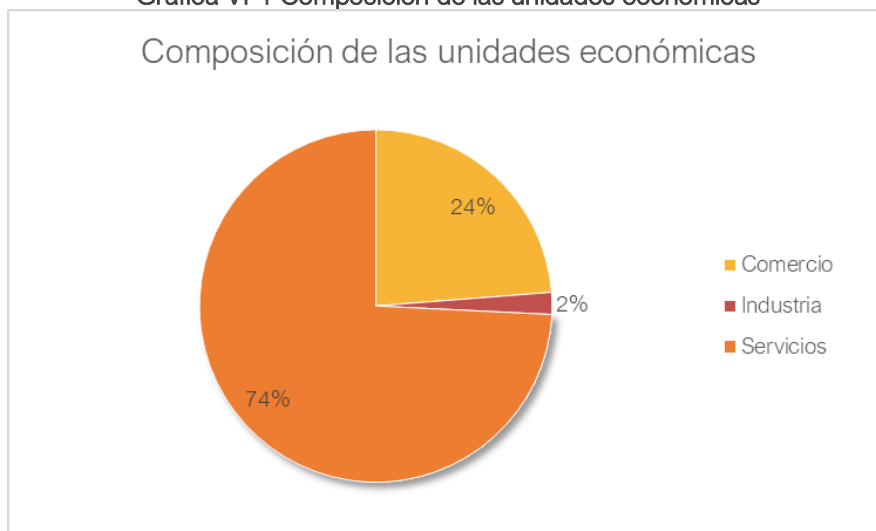
Se prevé que este comportamiento se vincula con el proceso de terciarización que experimenta la Ciudad Central de la Ciudad de México, mismo que incentiva las inversiones privadas que consolidan a Lomas de Chapultepec. Al respecto, el PPDU-LCH reconoce que el área si bien es predominantemente residencial, por su localización central y cercanía a la Av. Paseo de la Reforma y Polanco constituye un CBD que alberga funciones comerciales, financieras y de servicios, actividades que están intrínsecamente ligadas a las oficinas.

Tabla VI-1 Comportamiento de las unidades económicas por sector

Año	Sector			Total	Crecimiento
	Comercio	Industria	Servicios		
2010	438	44	1,195	1,677	42.75%
2022	569	48	1,777	2,394	

Fuente: Elaboración propia con datos Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2010 y 2022

Gráfica VI-1 Composición de las unidades económicas



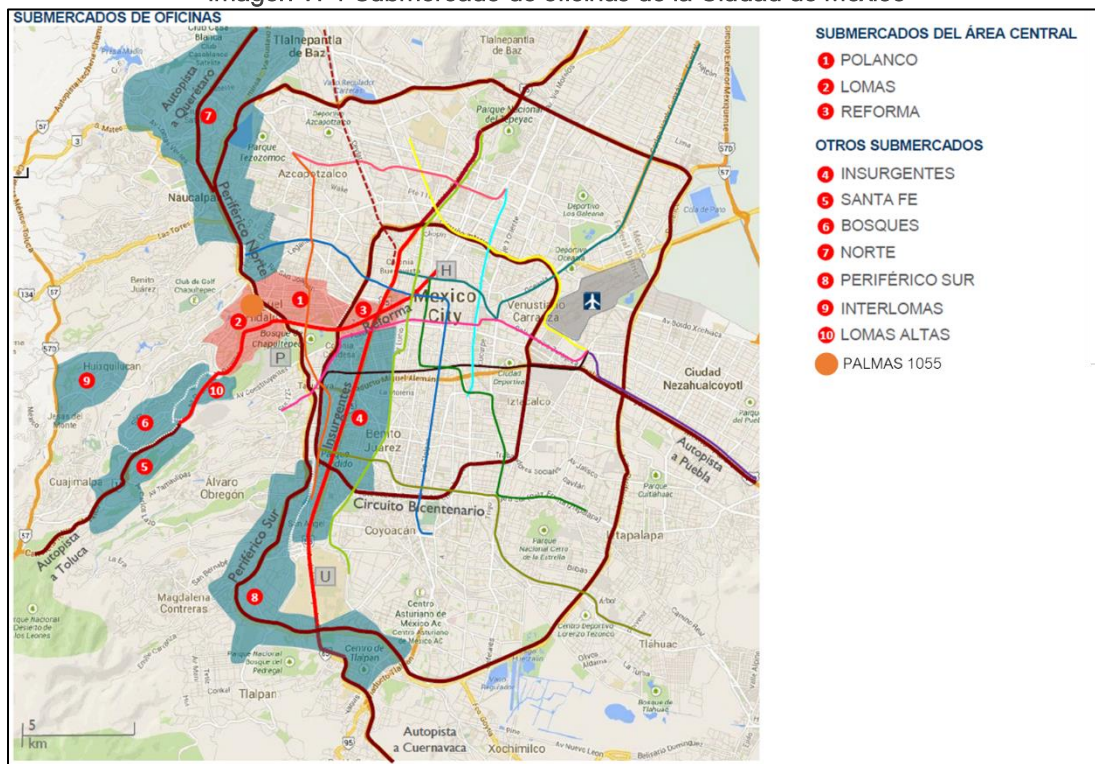
Fuente: Elaboración propia con datos Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2022

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

En cuanto al sector de oficinas, como se muestra en la Imagen VI-1, el polígono que comprende el PDU-LCH forma parte del submercado de oficinas Lomas. Este submercado se caracteriza por ser uno de los corredores más demandados por las empresas multinacionales en la Ciudad de México, el cual alberga inquilinos como Credit Suisse, Facebook, Google Maps, Macquarie Group. Además de estas empresas, el polígono concentra firmas de abogados, despachos financieros, empresas de multimedios y telecomunicaciones, así como embajadas. Dichas empresas crean sinergias y oportunidades de negocio, lo que hace que Lomas de Chapultepec sea una zona atractiva para el desarrollo de oficinas y actividades comerciales. Ante la necesidad de contar con lugares donde se fomente la colaboración y la identidad corporativa, el proyecto Palmas 1055 busca desarrollar un inmueble de oficinas con locales comerciales, con el objetivo de impulsar el desarrollo económico en Lomas de Chapultepec.

Imagen VI-1 Submercado de oficinas de la Ciudad de México



Fuente: Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2023. Cushman & Wakefield

Sobre el comportamiento del sector de oficinas durante el 2023, de acuerdo con el reporte “Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2023” el mercado de oficinas de la Ciudad de México nuevamente cuenta con una demanda neta positiva, después de dos años consecutivos de contracción resultado de la pandemia SARS-CoV-2 (COVID-19), por tanto, la demanda por espacios de oficinas Clase A y A+ ha superado la oferta y se ha reducido el espacio disponible. Al mismo tiempo, se prevé que el espacio se reducirá a raíz de la reconversión de algunos edificios de oficinas a uso habitacional, médico y educativo (Cushman & Wakefield, 2023).

Iniciativa de Decreto
Palmas 1055

Como se muestra en la Tabla VI-2, Lomas es el tercer submercado con mayor inventario de oficinas de Clase A y A+ del área central de la Ciudad de México con 631,087 m² distribuidos en aproximadamente 75 inmuebles, estando por debajo de Polanco y Reforma. Cabe mencionar que la importancia de esta categoría de oficinas respecto al resto de las tipologías, radica en que reflejan una inversión significativa y ofrecen un reconocimiento empresarial. Por otro lado, la posición del submercado Lomas en relación a la Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Imagen VI-2, se puede observar que el submercado Polanco además de ser el más cercano a Lomas, es el submercado con mayor inventario de oficinas de Clase A al tener 1,420,180 m², mismo que tiene la mayor concentración de este uso a nivel Ciudad de México.

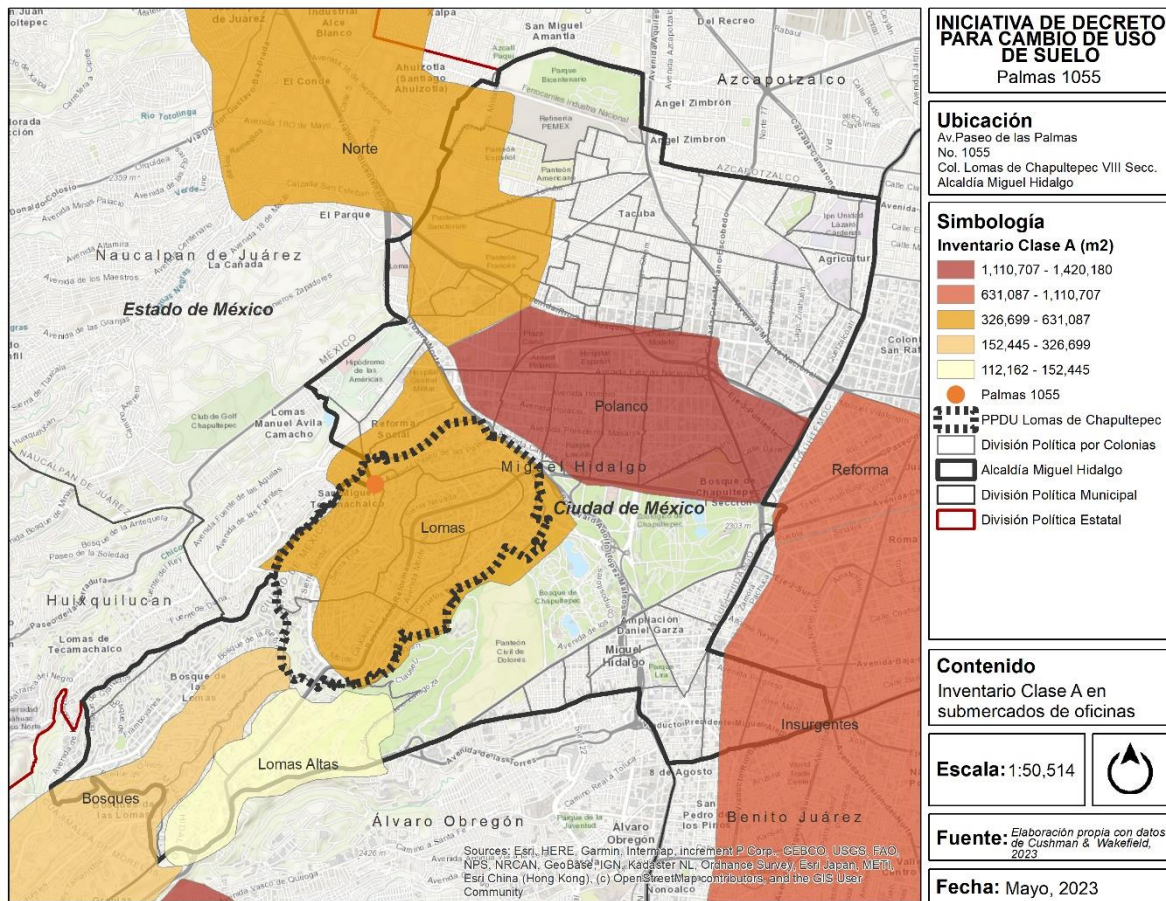
En este sentido, es viable descentralizar el mercado de oficinas en la Ciudad, con la intención de distribuir la actividad empresarial y fomentar el desarrollo en otras áreas. Bajo esta premisa, el proyecto Palmas 1055 mediante la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional Unifamiliar a Habitacional, Oficinas, Comercios y Servicios para desarrollar oficinas y un local comercial destinado a farmacia, se buscará impulsar el desarrollo económico de Lomas de Chapultepec aprovechando la cercanía de Polanco y la infraestructura existente y así contribuir a la diversificación económica.

Tabla VI-2 Comportamiento de oficinas en la Ciudad de México

Estadísticas de Mercado de Oficinas							
Submercado	Inventario		Disponibilidad	Tasa de disponibilidad		2023 Absorción neta	
	Total (m ²)	Clase A (m ²)	Clase A (m ²)	General	Clase A (m ²)	General (m ²)	Clase A (m ²)
Polanco	2,012,152	1,420,180	298,662	18.9%	21.0%	20,927	8,000
Reforma	1,321,855	875,607	148,255	15.2%	16.9%	-3,920	3,323
Lomas	786,983	631,087	126,444	17.4%	20.0%	3,341	2,763
Total Área Central	4,120,990	2,926,874	573,361	17.4%	19.6%	20,348	14,086
Insurgentes	2,272,437	1,110,707	170,831	13.6%	15.4%	8,234	7,665
Santa Fe	1,404,753	1,356,636	400,872	28.9%	29.5%	17,436	20,101
Norte	815,009	577,642	243,792	34.3%	42.2%	12,929	10,386
Periférico Sur	688,758	478,493	53,091	11.2%	11.1%	685	1,977
Bosques	506,167	326,699	60,627	17.1%	18.6%	-3,129	-3,402
Interlomas	169,154	152,445	28,568	17.3%	18.7%	-7,035	-7,035
Lomas Altas	131,206	112,162	25,973	19.8%	23.2%	-2,152	98
Fuera de Corredor	341,958	72,291	21,470	38.1%	29.7%	-15,949	0
Total Otros	6,329,442	4,187,075	1,005,224	21.3%	24.0%	11,019	29,790
Total Ciudad de México	10,450,432	7,113,949	1,578,585	19.4%	22.2%	31,367	43,876

Fuente: Elaboración propias con datos de Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2023. Cushman & Wakefield

Imagen VI-2 Inventario de oficinas Clase A por submercados



Fuente: Elaboración propia con datos de Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2023. Cushman & Wakefield

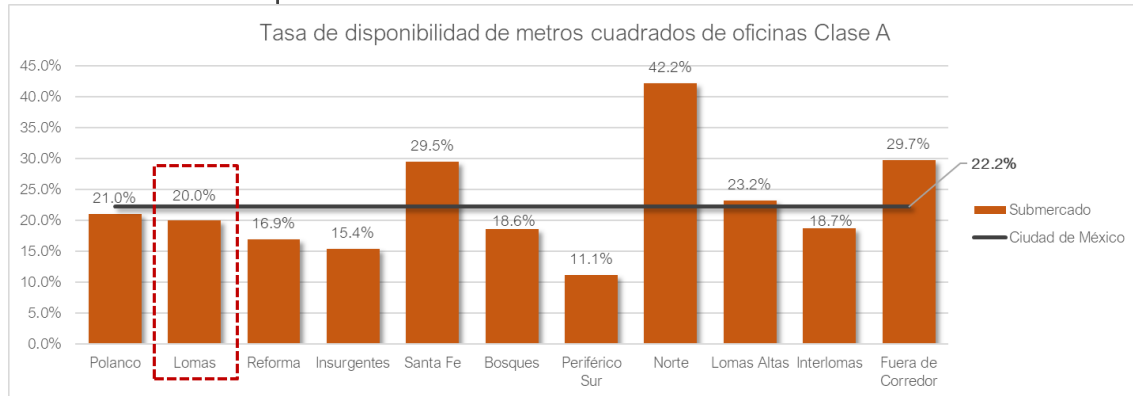
Asimismo, como se observa en la Gráfica VI-2, el submercado Lomas se encuentra mejor posicionado respecto a los otros submercados de la Ciudad, al tener una tasa de disponibilidad de 20.0% mientras que la Ciudad de México tiene una tasa de 22.2%. Esto indica que Lomas de Chapultepec tiene una demanda alta de oficinas, mientras que la oferta de espacios disponibles es limitada. Otro aspecto favorable del comportamiento del submercado de oficinas en la zona es la tasa de absorción positiva de las oficinas Clase A, que como se muestra en la Tabla VI-2, se sitúa en 2,763 m² lo cual sugiere que hay una mayor ocupación y utilización de los espacios de oficinas y que la demanda se mantiene estable, esto puede ser un signo de un mercado empresarial en expansión.

Por consiguiente, el proyecto Palmas 1055 por medio del cambio de uso de suelo Habitacional Unifamiliar a Habitacional, Oficinas, Comercios y Servicio con local comercial destinado a una oficina, podrá mediante la inserción del uso de oficinas distribuido en 7 niveles, impulsar el crecimiento y la inversión en este rubro con la intención de atender la demanda y fortalecer el carácter de CBD de Lomas de Chapultepec.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

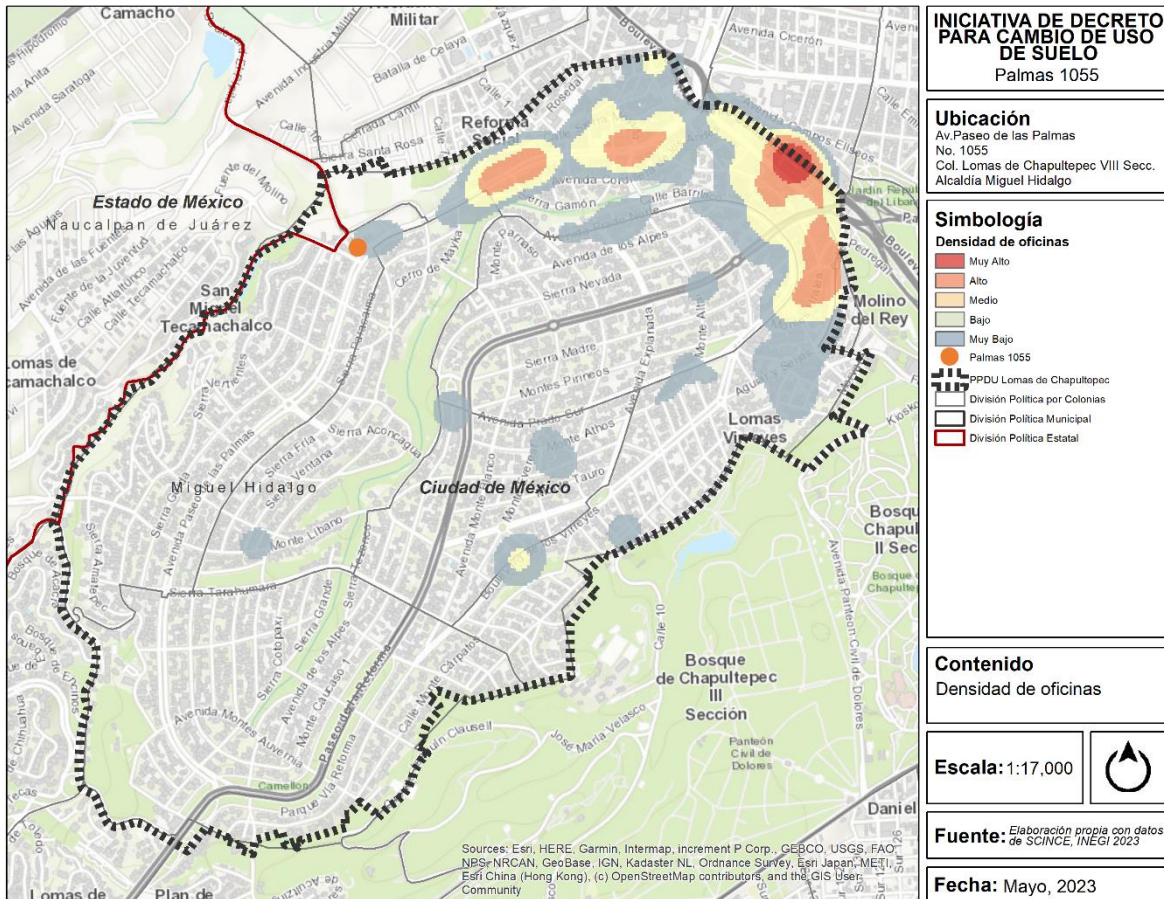
Gráfica VI-2 Tasa de disponibilidad de metros cuadrados de oficinas Clase A en la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con datos de Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2023. Cushman & Wakefield

Respecto a la concentración de las oficinas es posible identificar en la Imagen VI-3 la constitución de cuatro corredores económicos ubicados en las avenidas Ferrocarril de Cuernavaca, Paseo de la Reforma, Manuel Ávila Camacho y Paseo de las Palmas, siendo en este último donde se localiza el proyecto Palmas 1055. De acuerdo con el PPDU-LCH, dichas avenidas conforman una zona homogénea de oficinas, comercio y servicio que abarca la superficie de las Secciones III, IV y V, la cual está integrada por las centralidades de Polanco, Santa Fe e Interlomas. En virtud del potencial de Av. Paseo de las Palmas, es posible observar en el entorno inmediato de Palmas 1055 la densidad de oficinas es muy baja, a pesar de existir 5 inmuebles con este uso en la manzana del proyecto. En este sentido, el proyecto pretende contribuir con la consolidación del corredor y fortalecer las inversiones inmobiliarias dentro de Lomas de Chapultepec.

Imagen VI-3 Densidad de oficinas



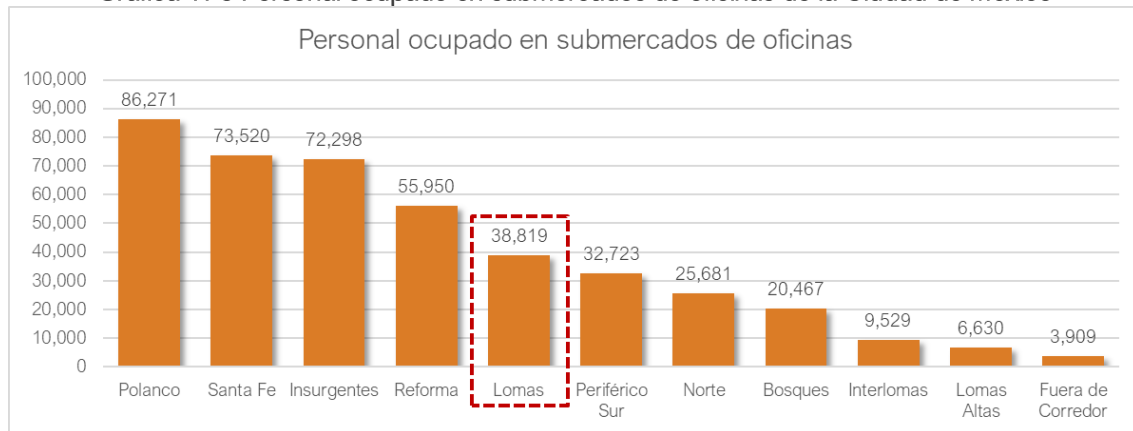
Fuente: Elaboración propia con datos Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2022

Por lo que se refiere a los empleos, las oficinas desempeñan un papel crucial en la creación de empleos en diversos sectores económicos. Con la finalidad de estimar el personal ocupado de los submercados, se realizó el cálculo considerando la superficie ocupada del inventario de oficinas de Clase A y la superficie que establece por empleado la *Building Owners and Manager Association* (BOMA), como se observa en la Gráfica VI-3 el submercado Lomas es el quinto submercado con mayor personal ocupado al tener un aproximado de 38,819 empleados, por lo tanto, es posible determinar que este submercado tiene la capacidad para albergar un mayor número de empleados. Asimismo, es importante resaltar que, si bien el mercado Polanco actualmente tiene la mayor cantidad de personal ocupado y una absorción positiva, eventualmente no tendrá la capacidad para generar y albergar más empleos, sin embargo, Lomas de Chapultepec a pesar de tener una absorción positiva, cuenta con la posibilidad de albergar un mayor número de oficinas debido a la sinergia del submercado de Polanco.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

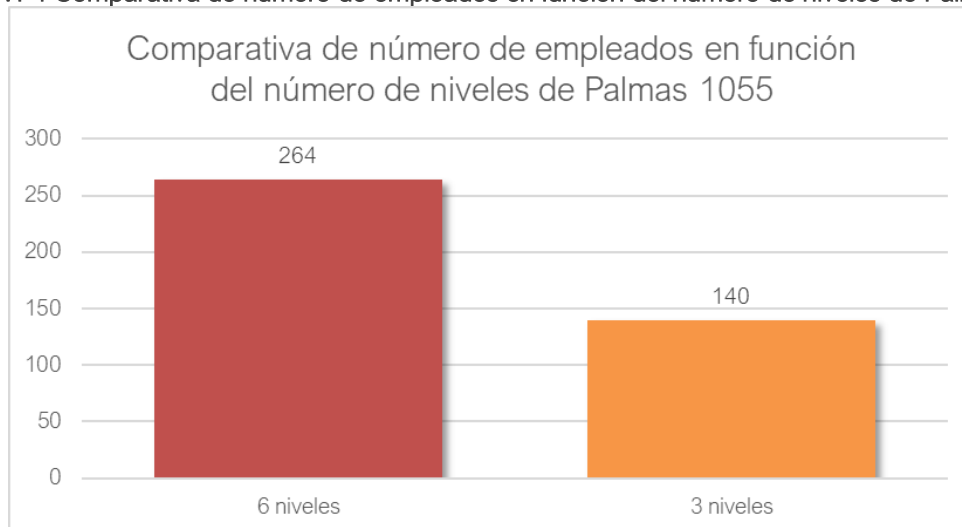
Gráfica VI-3 Personal ocupado en submercados de oficinas de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con datos de Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2023. Cushman & Wakefield

En consideración con lo anterior, Palmas 1055 busca desarrollar un inmueble de 7 niveles destinados para el uso de oficinas y un local comercial en planta baja. El aumento de niveles implica la creación de un mayor número de empleados, ya que al considerar 7 niveles se generará un 88.92% más de lo permitido en 3 niveles, estimándose un aproximado de 264 empleados (ver Gráfica VI-4). Asimismo, de acuerdo a datos de la Oficina Virtual de Información Económica (OVIE) estima que los empleados del polígono PDDU-LCH percibían para el año 2014 una remuneración promedio mensual de \$19,762, sin embargo, se estima que actualmente la remuneración es mayor. De aprobarse la presente Iniciativa de Decreto, se espera que contribuya directamente en la economía de la Ciudad de México, ya que su presencia impulsará la contratación de personal tanto directa como indirectamente, dando lugar a nuevas empresas y empleos.

Gráfica VI-4 Comparativa de número de empleados en función del número de niveles de Palmas 1055



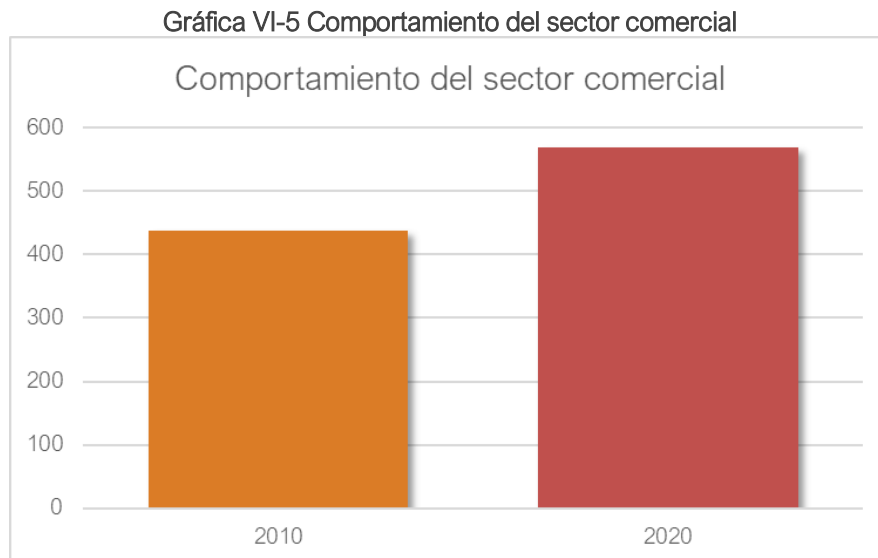
Fuente: Elaboración propia con datos de Palmas 1055

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

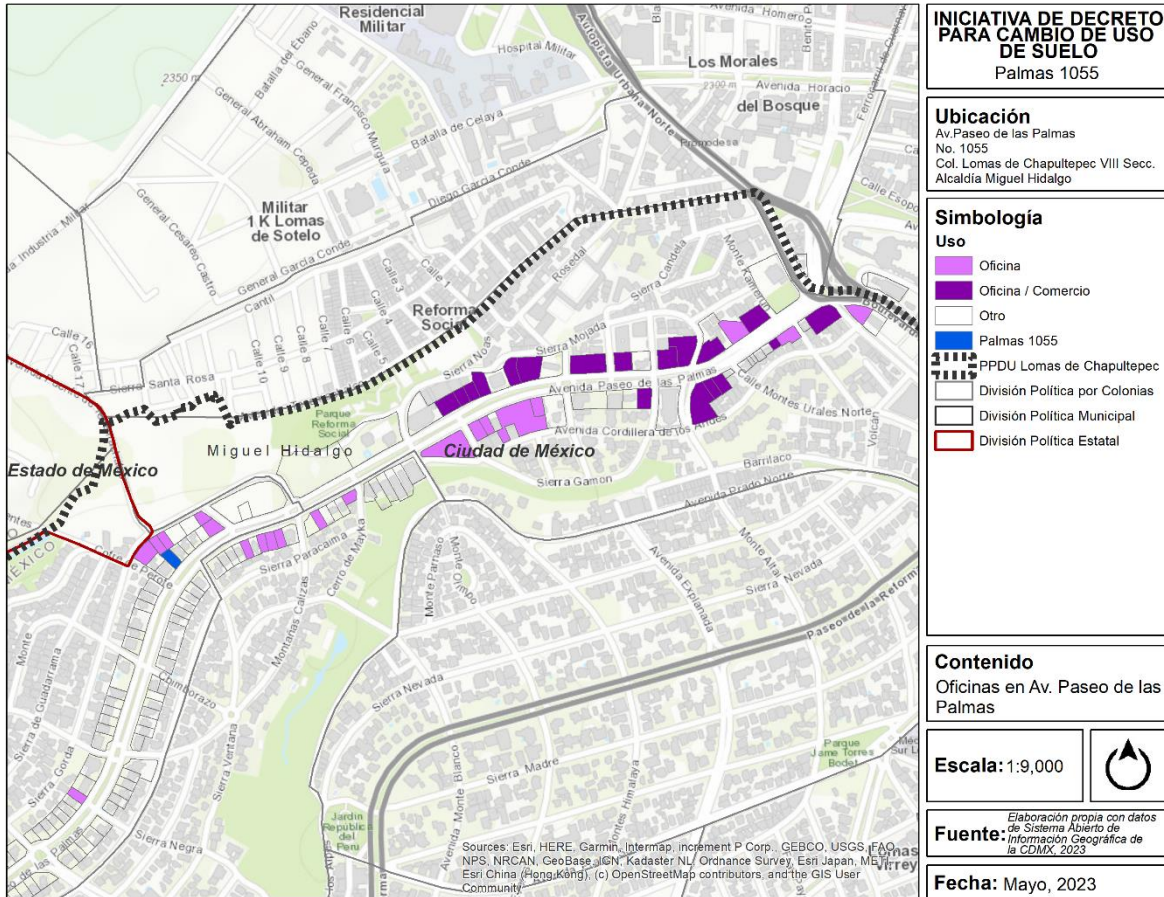
Concerniente al sector comercial, como se aprecia en la Gráfica VI-5 el sector presentó un aumento de 131 unidades, representando un crecimiento del 23.8%. Asimismo, se reconoce la relación entre el comercio y empleo formal, ya que se estima que el comercio en el polígono emplea alrededor de 10,039 personas. Por consiguiente, se puede afirmar que existe una sinergia entre las oficinas y el comercio, ya que este uso impulsa la demanda de servicios y economía local, muestra de ellos es la existencia de inmuebles de uso mixto que contempla oficinas y comercio en planta baja, como es el caso de Palmas 1055. Como se observa en la Imagen VI-4, en Av. Paseo de las Palmas hay alrededor de 18 edificios bajo el esquema de usos mixtos, los cuales crean un entorno más atractivo y útil para los usuarios por medio de la oferta y servicios en planta baja, característica que mejora la experiencia de los ocupantes y visitantes.

Por esta razón, el proyecto Palmas 1055 busca sumarse a este esquema de desarrollo urbano ya que es una forma eficiente de utilizar el espacio disponible y optimizar el aprovechamiento del inmueble. Además, se espera puede ayudar a equilibrar los costos de desarrollo y operación del edificio y aumentar la rentabilidad del proyecto en general.



Fuente: Elaboración propia con datos Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2010 y 2022

Imagen VI-4 Oficinas con comercio en Av. Paseo de las Palmas



Fuente: Elaboración propia mediante levantamiento en Street View, 2023

En resumen, Palmas 1055 pretende aportar al desarrollo económico de Lomas de Chapultepec mediante un proyecto integral de oficinas y un local comercial en 7 niveles con el objetivo de aprovechar la infraestructura del corredor Av. Paseo de las Palmas. Este proyecto representa una oportunidad para fortalecer el centro financiero de Lomas de Chapultepec y reactivar la economía en la Ciudad de México, por medio de la creación de empleos formales en los sectores de servicios y de comercio, así como el impulso del crecimiento de empresas y sinergias empresariales.

VI.II. Factor Vivienda

De acuerdo a los datos obtenidos de los Censos de Población y Vivienda realizados por INEGI, entre los años 2010 y 2020, el área que integra el PPDU-LCH presentó una tasa positiva de crecimiento mínima del 0.23% como resultado del incremento de 175 unidades de vivienda como se observa en la Tabla VI-3, lo cual indica que hubo un incremento en la ocupación del 1.37%. En relación a las viviendas desocupadas, cabe destacar que, entre dichos periodos censales, hubo una disminución del 8.44%, lo que significa que es posible se hayan ocupado 757 viviendas durante la década anterior.

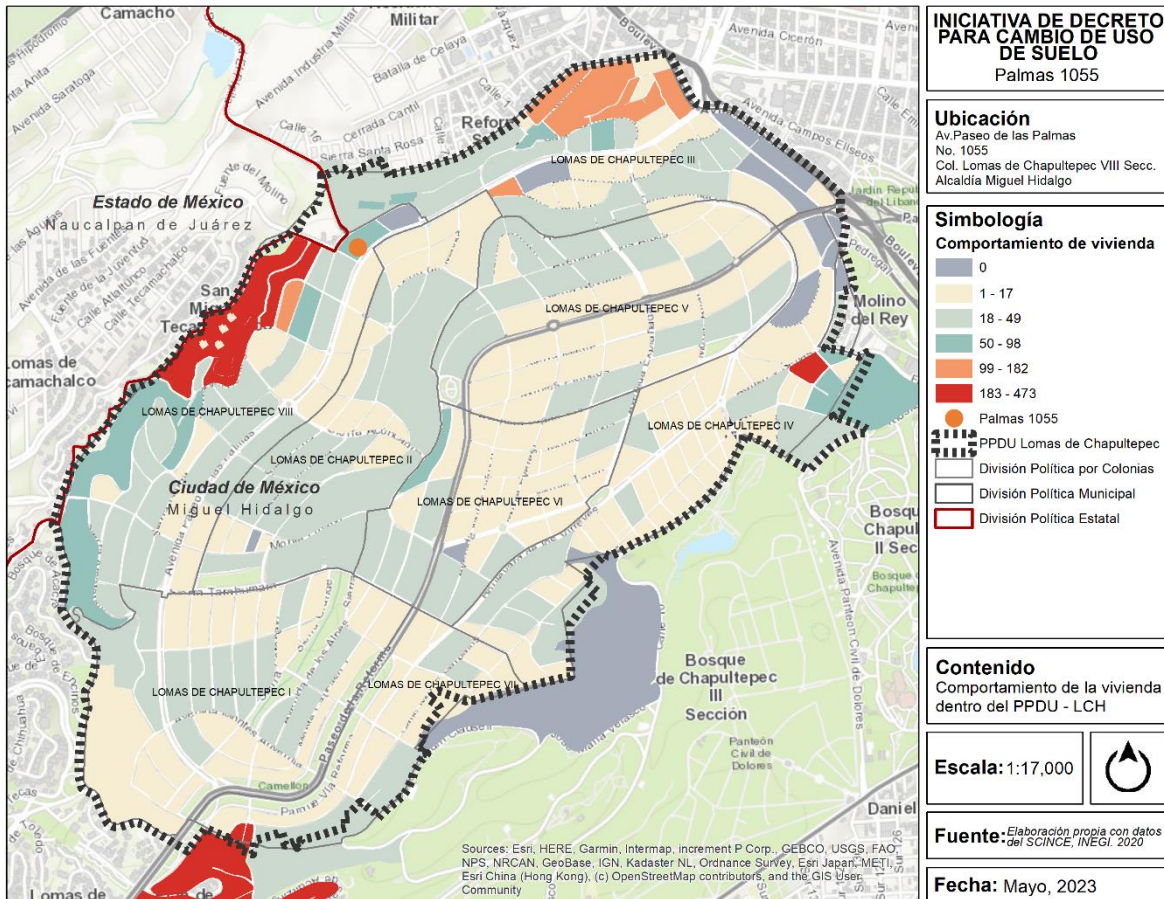
Tabla VI-3 Comportamiento de vivienda en Lomas de Chapultepec

Año	Vivienda total	Viviendas ocupadas		Viviendas desocupadas	
		Total	%	Total	%
2010	7,675	6,383	83.17%	1,292	16.83%
2020	7,850	7,315	93.18%	535	6.82%
Diferencia	0.23%	1.37%	-	-8.44%	-

Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE 2010 y 2020

En cuanto a su comportamiento, se observa en la Imagen VI-5 que la mayor concentración de vivienda del polígono del PPDU-LCH se encuentra en la Colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección que responden a numerosos edificios de vivienda vertical de entre 7 y 12 niveles de construcción mismos que aglomeran gran número de unidades sobre la calle Sierra Vertientes. Sucede lo mismo al oriente del polígono en la Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, específicamente en la manzana que se encuentra sobre la calle Aguilar y Seijas la cual está integrada en su totalidad por edificios habitacionales de entre 5 y 10 niveles, esto explica el número de viviendas que se encuentra en esta manzana. Respecto a la zona norte del área de estudio, aunque hay una presencia importante de casas habitacionales, existen diversos edificios de vivienda de 10 niveles y más de construcción. Con relación al interior de Lomas de Chapultepec predomina la vivienda unifamiliar que se distribuyen en lotes de gran superficie, es por este motivo que predominan las manzanas en las que se encuentran entre 0 y 49 viviendas pese a su dimensión. En relación a la manzana en la que se encuentra el proyecto Palmas 1055, cuenta con 70 unidades totales, debido principalmente a que sobre el paramento de Sierra Gorda existen 4 edificios de 7 niveles que concentran numerosas viviendas. Por último, es importante aclarar que algunas manzanas se encuentran en la clasificación de 0 debido a que concentran edificios con uso de oficinas y corporativos, por lo que no hay un registro de vivienda.

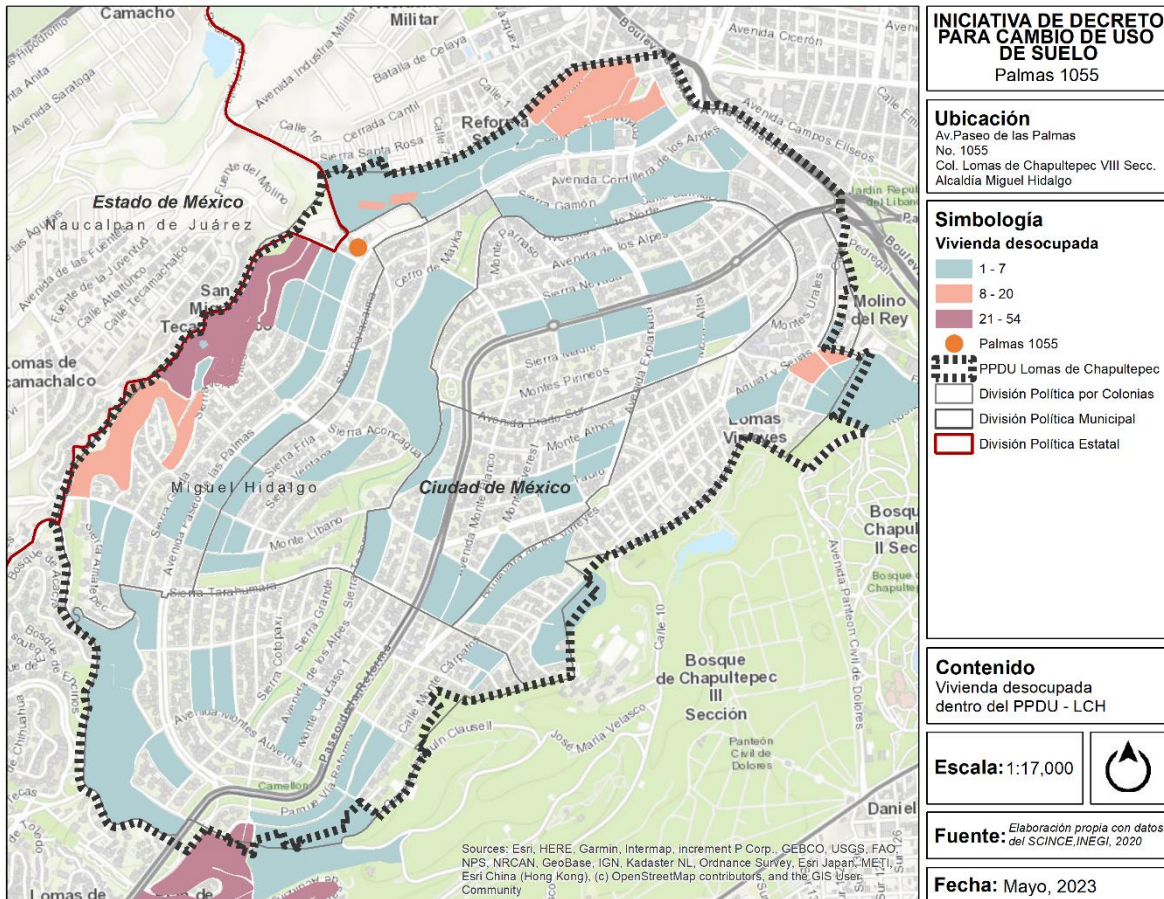
Imagen VI-5 Distribución territorial de la vivienda en el PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

En cuanto a la vivienda desocupada, en la Imagen VI-6 muestra el comportamiento de la vivienda desocupada dentro de Lomas de Chapultepec en el que se puede apreciar que al poniente en las calles Sierra Amatepec y Sierra Vertientes dentro de Lomas de Chapultepec VIII Sección se presenta la mayor cantidad de vivienda desocupada. En cuanto a la parte norte del polígono en Lomas de Chapultepec III Sección hay presencia de vivienda desocupada en las manzanas que se encuentran entre las calles Rosedal y Sierra Candela. De igual manera, al oriente del polígono existe una gran cantidad de edificios los cuales concentran vivienda en departamentos que están desocupados. En relación a las manzanas que presentan entre 1 y 7 viviendas en esta condición, como señala el PPDU-LCH se debe a la desocupación voluntaria debido a cambio de residencia. Por otra parte, 218 de las 303 manzanas no presentan vivienda desocupada, mismas que se localizan principalmente en las I, II, IV y VII Secciones en las cuales prolifera la vivienda habitacional que tienen un carácter habitacional

Imagen VI-6 Vivienda desocupada en el PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

La concentración de vivienda desocupada puede relacionarse con la oferta de vivienda existente dentro del área de estudio, para conocer esta existencia se hizo un levantamiento de gabinete donde se dispuso de los datos disponibles en las plataformas LaHaus y Propiedades.com. De los datos obtenidos se observó que la oferta de vivienda existente se concentra en departamentos del segmento residencial plus que van de entre los \$7,500,000 y los \$44,000,000 en edificios de vivienda vertical y en menor medida en nuevos desarrollos de 5 y 7 niveles de construcción que ofrecen 3 y 5 viviendas, respectivamente, la cual lleva un tiempo aproximado de 6 meses en la venta.

Como se muestra en la Imagen VI-7, la oferta se localiza principalmente alrededor de la zona de oficinas, comercios y servicios reconocida por el PPDU-LCH dentro de las Col. Lomas de Chapultepec III, IV y VIII, reflejando la importancia que tienen las actividades económicas dentro del área de estudio. De acuerdo con expertos en la materia, el tiempo en que tarda una vivienda en venderse es de entre 4 y 6 meses e incluso puede demorar hasta 2 años, lo cual explica la relación que tiene la vivienda desocupada con la oferta actual de vivienda. En este sentido, la nota del PortalPolitico.tv, "Time on Market: ¿cuánto tiempo toma vender una vivienda en la CDMX?" señala que las colonias de la Ciudad de México en las que menos tiempo tarda en venderse una vivienda son la Anáhuac, Escandón, Santa Fe, Nuevo Polanco e Insurgentes Sur ya se venden en un tiempo estimado de 2 meses y 10 días (PortalPolitico.tv, 2022). Este tiempo

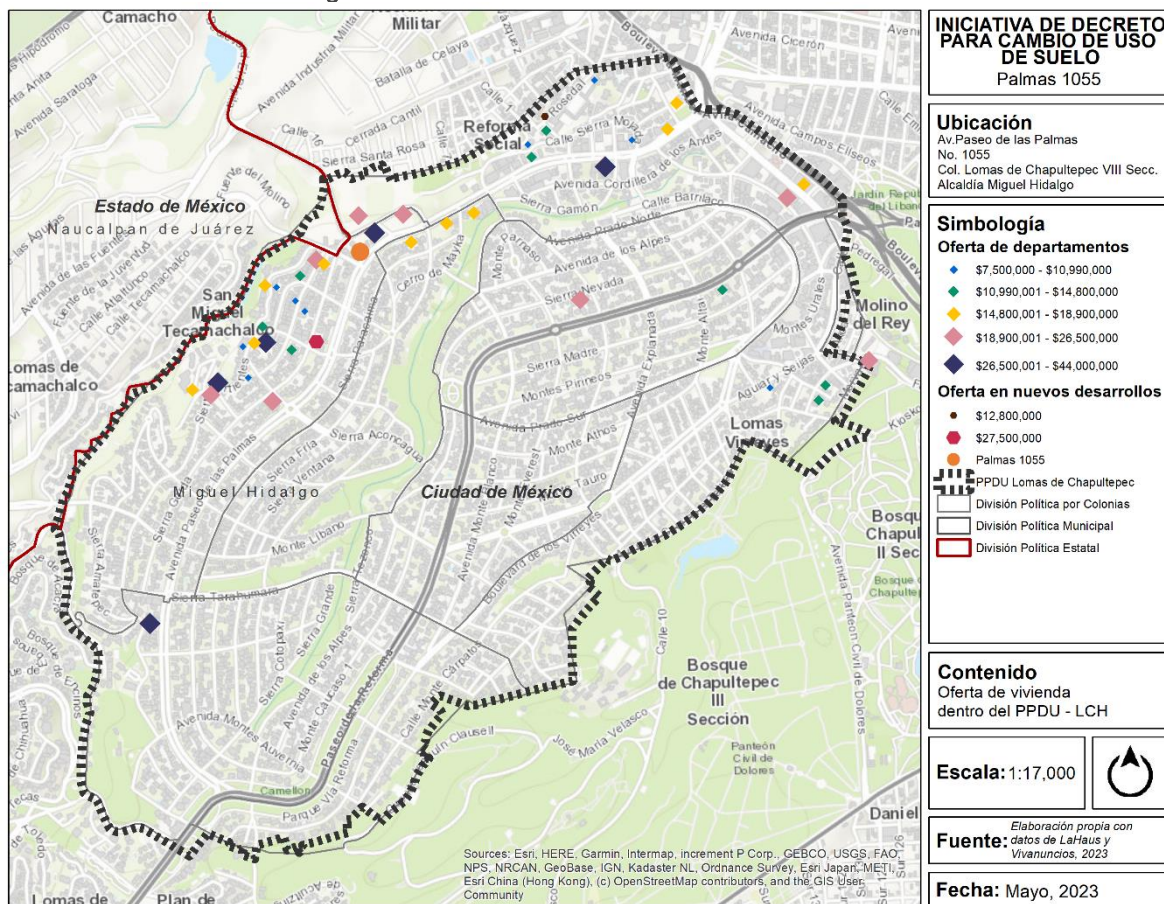
Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

de venta se debe a que estas zonas de la Ciudad de México se vinculan con corredores comerciales y de servicios, así como con centros de negocios, por lo que son atractivas para la población que realiza alguna actividad productiva. Por su parte, la zona de Lomas de Chapultepec no tiene un reconocimiento dentro de este listado debido a que no forma parte de la centralidad de la Ciudad de México en comparación con el resto de las colonias del listado anterior. Por lo que el tiempo que demore en venderse las viviendas disponibles dentro del área de estudio puede estar por arriba de los 6 meses. De manera que, de ser aprobado el cambio de uso de suelo propuesto, el proyecto Palmas 1055 podrá incidir en la ocupación de vivienda por parte de quienes laboren al interior del inmueble.

En este sentido, el proyecto Palmas 1055, podrá detonar el interés por la oferta de vivienda localizada dentro del área de estudio al consolidar el carácter de centro de negocios de Lomas de Chapultepec mediante la solicitud del uso Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios con un local comercial con giro de farmacia. Dicho de otro modo, la sustitución del uso de suelo no contraviene la conservación del uso habitacional, por el contrario, al ofrecer los usos antes mencionados promoverá la adquisición de la vivienda disponible en busca de la cercanía del centro de trabajo con la vivienda.

Imagen VI-7 Oferta de vivienda dentro del PPDU-LCH

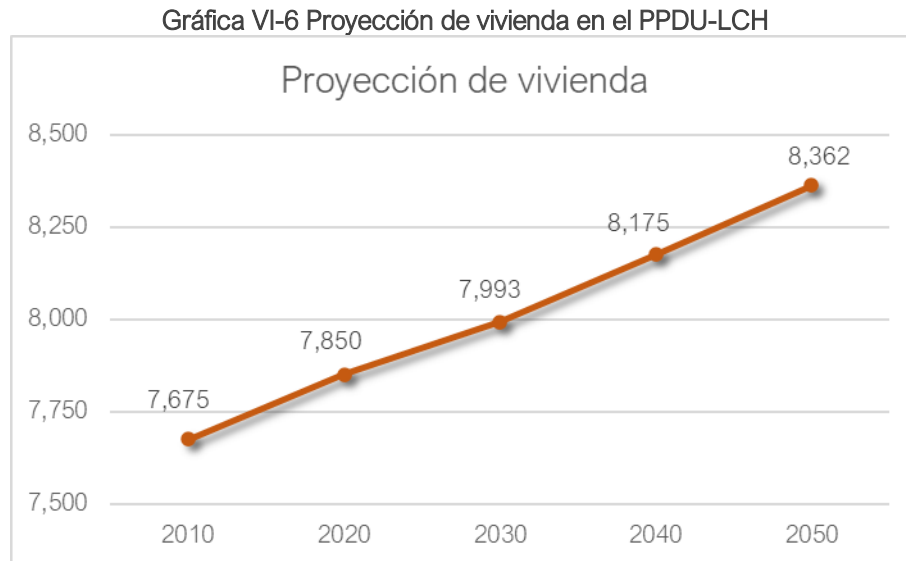


Fuente: Elaboración propia con datos de LaHaus y Propiedades.com, 2023.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

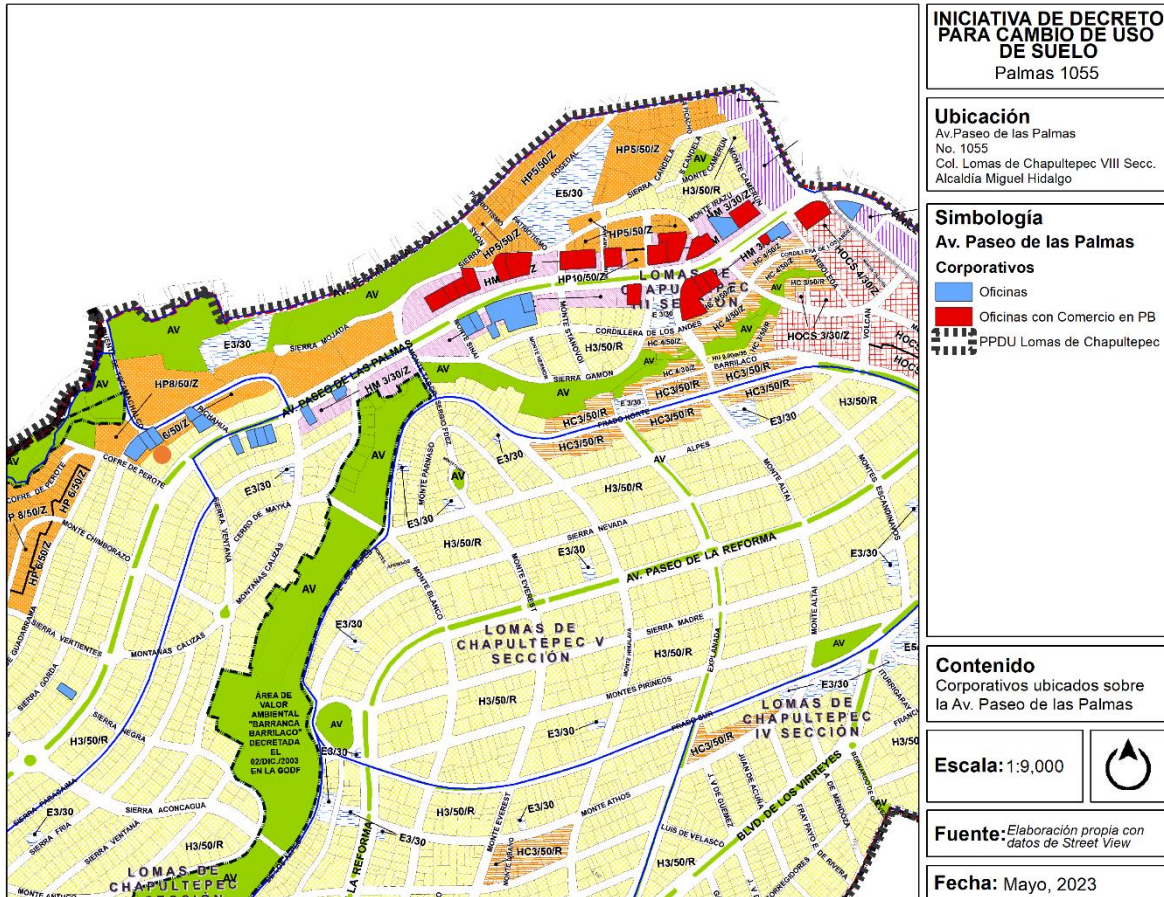
En relación al comportamiento a futuro de la vivienda dentro del área de estudio, la Gráfica VI-6 muestra que para el año 2050, habrá un aumento de 512 unidades más en comparación con la cifra registrada por el INEGI en el año 2020, toda vez que existe una tendencia por ofrecer vivienda en desarrollos verticales por lo que el cambio de uso de suelo que solicita el proyecto Palmas 1055 no significa una alteración al mercado de vivienda existente en Lomas de Chapultepec.



Fuente: Elaboración propia con datos de SCINCE, INEGI. 2020

Como se observa en la Imagen VI-8, existen 37 edificios corporativos ubicados sobre la Av. Paseo de las Palmas, que obedecen a la zona homogénea de oficinas, comercio y servicios reconocida por el PPDU-LCH. Sin embargo, existen algunos edificios que se encuentran fuera de esta zona en predios cuya zonificación corresponde al habitacional y habitacional plurifamiliar, puesto que se busca obtener el mayor potencial de los predios localizados en esta vialidad, pues destaca por la dinámica que crean los servicios y comercios, lo cual deja ver su carácter de corredor urbano pese a que no es considerada como tal por el Programa Parcial. Es por este motivo que el proyecto Palmas 1055 busca insertarse dentro de la dinámica existente en la Av. Paseo de las Palmas para aprovechar el uso de suelo de Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios con local comercial para una farmacia.

Imagen VI-8 Corporativos ubicados sobre Av. Paseo de las Palmas



Fuente: Elaboración propia con datos de Street View, Maps. 2023

En virtud de lo antes descrito, aunque existe un mínimo aumento de vivienda dentro del PPDU-LCH, la cantidad de viviendas desocupadas disminuyó considerablemente, mientras que las zonas en donde sobresale este tipo de vivienda se encuentran principalmente dentro de edificios de vivienda vertical. Por otra parte, el cambio de uso de suelo no afectará la dinámica de vivienda a futuro, ya que, de continuar impulsando el carácter de centro de negocios, aumentará la demanda de vivienda por parte de las personas que lleguen a habitar la zona, lo cual supone un incremento de viviendas, propiciando la creación de nuevas tipologías de vivienda dentro de Lomas de Chapultepec. Al mismo tiempo la oferta de vivienda existente en departamentos obedece a las dinámicas actuales de espacios para vivir cercanos a los centros de trabajo. Por último, es importante señalar que el proyecto Palmas 1055 busca aprovechar la dinámica existente de servicios y la aglomeración de los corporativos que se encuentran sobre la Av. Paseo de las Palmas para consolidar el carácter de corredor urbano de esta vialidad.

VI.III Factor Ambiental

De acuerdo con el Inventario de Áreas Verdes elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA) y el Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la Ciudad de México tiene 7.25 m² de área verde por habitante. En cambio,

Iniciativa de Decreto

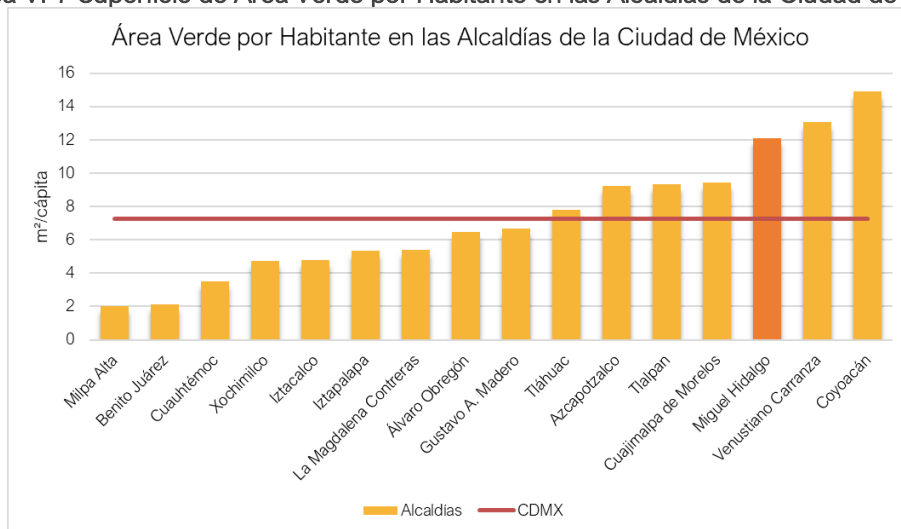
Palmas 1055

la Alcaldía Miguel Hidalgo, en la cual se ubica el predio Palmas 1055, cuenta con 12.12 m² de área verde per cápita, cifra que supera el valor promedio de la Ciudad y que la coloca como una de las Alcaldías con mayor oferta de espacios verdes, en conjunto con Coyoacán y Venustiano Carranza, como se muestra en la Gráfica VI-7. Asimismo, el polígono Lomas de Chapultepec, tiene una superficie de área verde de 267,585 m², lo cual, al dividirlo entre su población, permite calcular una dotación de aproximadamente 12.04 m² de área verde per cápita.

Lo anterior indica que tanto la Alcaldía Miguel Hidalgo como el polígono Lomas de Chapultepec poseen una alta concentración de áreas verdes, comprendidas entre parques, jardines, instituciones académicas, camellones y vegetación arbórea y arbustiva, lo cual se representa en la Imagen VI-9. Además, la zona de Lomas de Chapultepec cuenta con las barrancas Tecamachalco, Bezares-El Castillo, de Barrilaco y de Dolores, las cuales tienen un decreto de Áreas de Valor Ambiental (AVA), que, de acuerdo con la clasificación de la SEDEMA, son áreas cuyo ambiente original ha sido modificado por la actividad humana y que requieren ser restauradas o preservadas al mantener características biofísicas y escénicas que les permiten contribuir a la calidad ambiental de la Ciudad de México.

El PPDU-LCH, en particular, reconoce la importancia de las barrancas por la gran variedad de servicios ecosistémicos que proveen, entre los cuales se encuentra la captación e infiltración del agua a los mantos freáticos, la purificación del aire, la generación de oxígeno, la captación de dióxido de carbono, la reducción y prevención de la erosión, la regulación de la temperatura y el amortiguamiento del ruido. Esto muestra que la zona en la cual se desarrolla el proyecto Palmas 1055 presenta condiciones ambientales que benefician a la población local y flotante, por lo que al promover el acceso a ella también se impulsa una mejora en la calidad de vida de las personas.

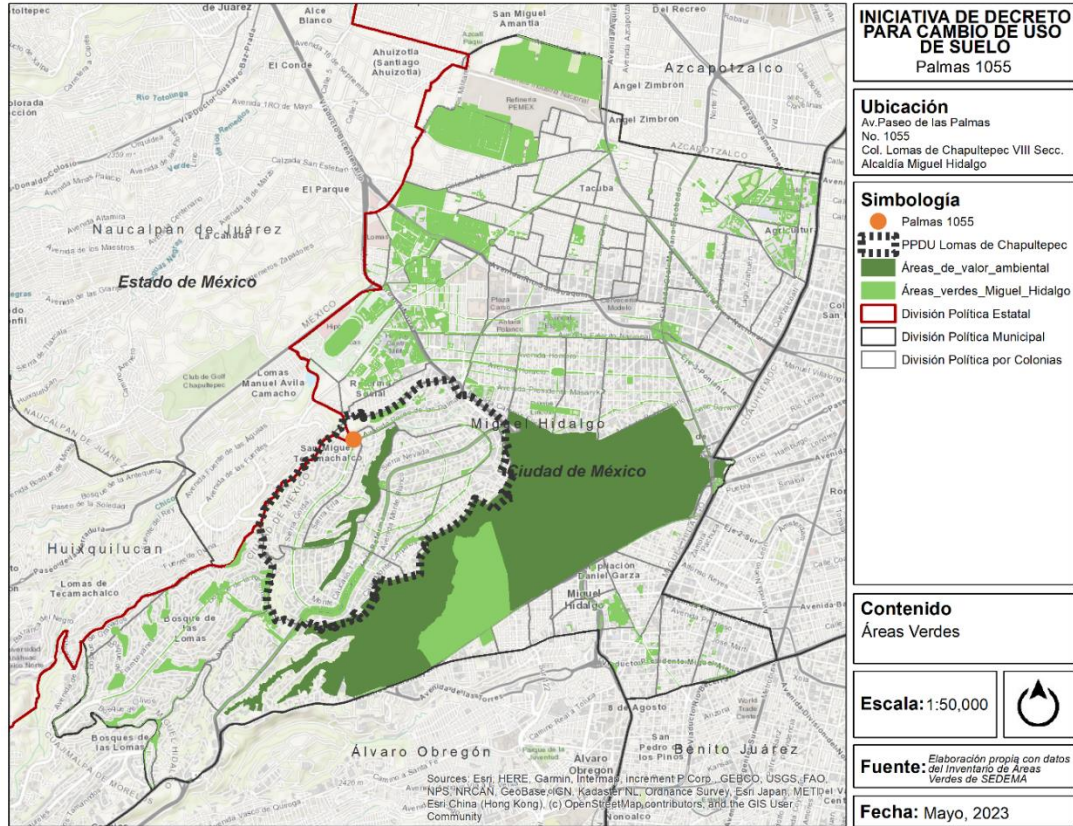
Gráfica VI-7 Superficie de Área Verde por Habitante en las Alcaldías de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con datos del Inventario de Áreas Verdes de SEDEMA, 2022, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México

Imagen VI-9 Áreas verdes en la Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México

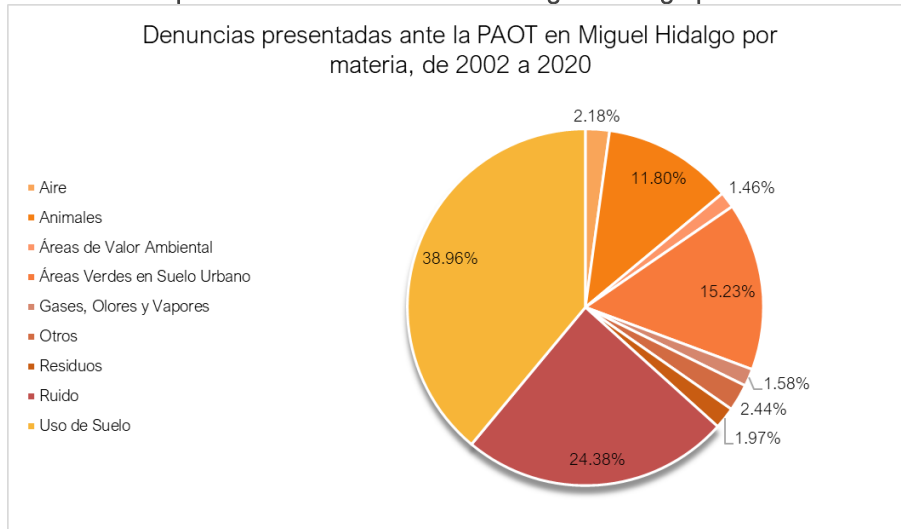
Iniciativa de Decreto
Palmas 1055



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

Asimismo, para contar con una visión más amplia sobre el estado medioambiental y las problemáticas a las cuales se enfrenta la Alcaldía, se ha hecho un análisis sobre las denuncias que se han presentado ante la PAOT del año 2002 al 2020. Durante este período se ha registrado un total de 3,355 denuncias y, como se nota en la Gráfica VI-8, el 38.9% de ellas se debe a cuestiones relacionadas con el uso de suelo, 24.3% al ruido, 15.2% a áreas verdes en suelo urbano, 11.8% a animales y el 9.6% restante a temas de aire, Áreas de Valor Ambiental, gases, olores y vapores y residuos, entre otros. Esto muestra que existe preocupación ciudadana enfocada principalmente en los cambiantes usos de suelo, el ruido excesivo emitido por diversos establecimientos y el estado de las áreas verdes.

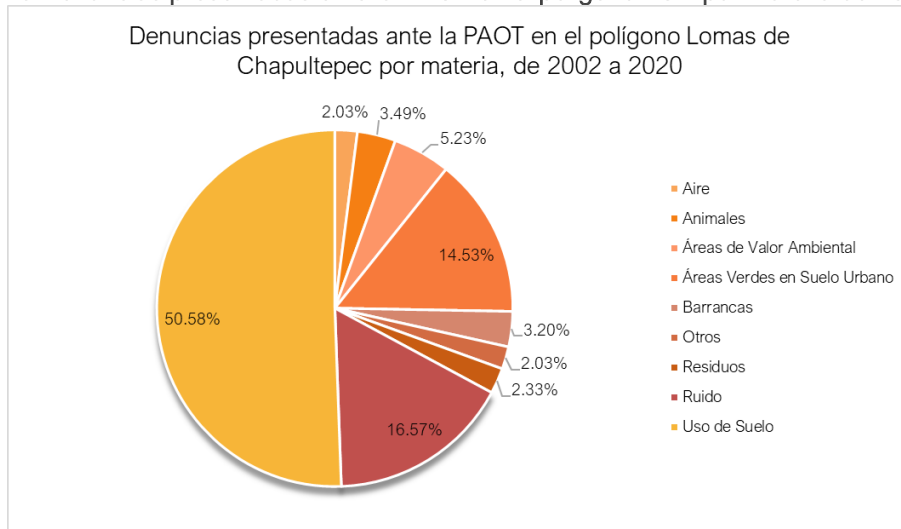
Gráfica VI-8 Denuncias presentadas ante la PAOT en Miguel Hidalgo por materia de 2002 a 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020

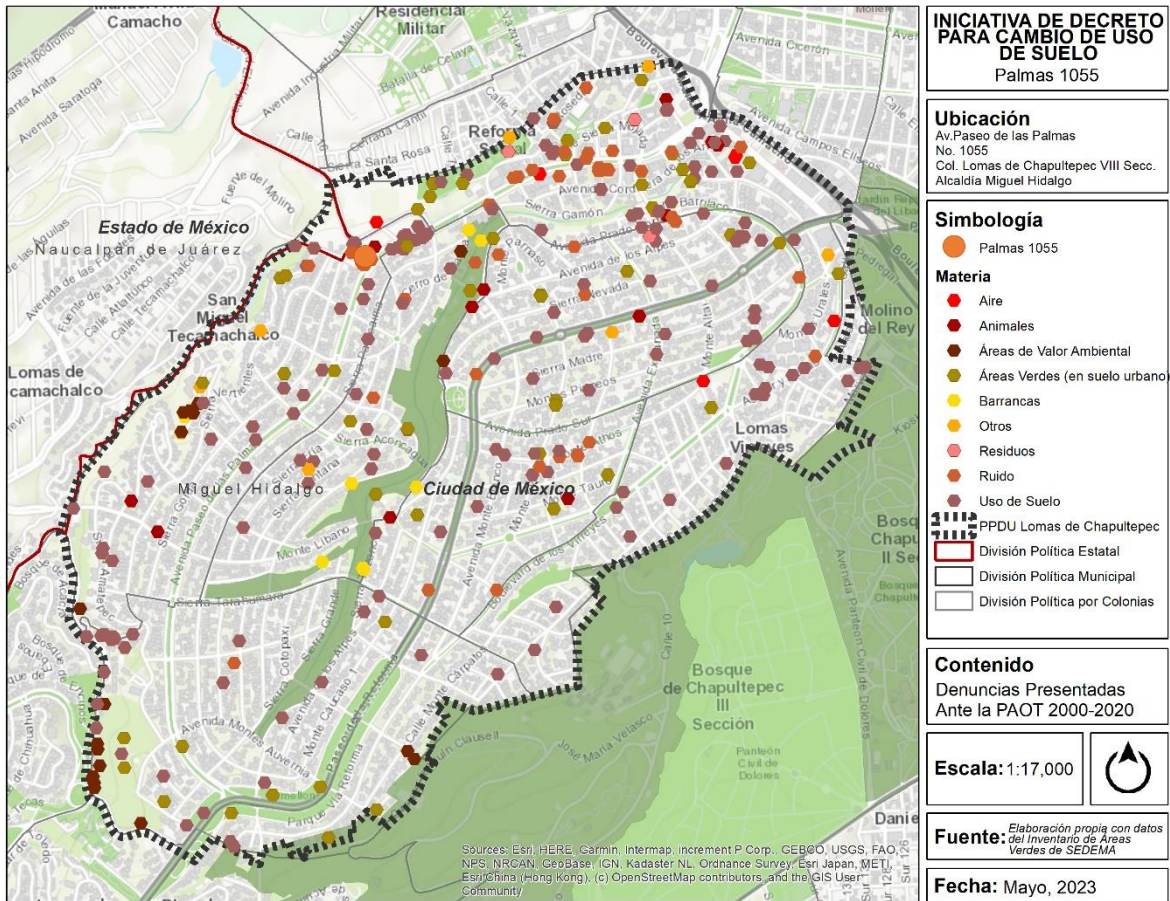
Al hacer un acercamiento al polígono de Lomas de Chapultepec se encontraron 344 denuncias, de las cuales el 50% se deben a problemas con el uso de suelo, 16.6% al ruido, 14.5% a áreas verdes en suelo urbano, 5.2% a Áreas de Valor Ambiental, 3.49% a animales, 3.2% a barrancas y el resto a motivos de aire, residuos y otros, como se ve en la Gráfica VI-9. Su distribución se observa en la Imagen VI-10, en la cual destaca una concentración de denuncias hacia el norte del polígono al interior de la Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, mostrando que esta zona se está enfrentando a nuevas dinámicas y actividades que generan conflictos en el territorio y que afectan el bienestar de la población residente. A continuación, se ahondará en los principales motivos de denuncias al interior del polígono y se abordará la relación que pueden tener con el proyecto Palmas 1055.

Gráfica VI-9 Denuncias presentadas ante la PAOT en el polígono LCH por materia de 2002 a 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020

Imagen VI-10 Denuncias presentadas ante la PAOT por materia en el PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020

En materia de uso de suelo, el polígono presenta 174 denuncias, donde el 76.4% de ellas se deben a contravenciones de la Ley de Desarrollo Urbano o Programas de Desarrollo Urbano aplicables, así como a la falta de licencias y permisos de construcción o demolición. El 6.9% se asocia al derribo de árboles causado por la construcción de nuevos edificios, 8.6% a una combinación entre estos últimos temas, 1.1% a la invasión de Áreas de Valor Ambiental y el 6.9% restante no se especifican o son muy variadas, como son anuncios publicitarios ilegales o la invasión de la vía pública. Esto se resume en la Tabla VI-4.

Considerando lo anterior, cabe destacar que el proyecto Palmas 1055 solicita el cambio de uso de suelo de manera formal en el presente documento, trayendo al frente los motivos por los cuales brindará beneficios a su entorno. Asimismo, el uso de suelo propuesto se encuentra acorde con la dinámica presente en el área delimitada por el PPDU-LCH, ya que constituye un CBD que aglomera actividades comerciales, financieras y de servicios por su localización central y proximidad con Av. Paseo de la Reforma y Polanco. Por esta razón, la Av. Paseo de las Palmas alberga 19 inmuebles de oficinas y 18 de oficinas con comercio en planta baja, cumpliendo con la demanda de espacios que permitan el desarrollo de este uso. En otras palabras, el cambio de uso de suelo de Habitacional a Habitacional, Oficinas, Comercios y Servicios con local comercial destinado a una farmacia 7 niveles, dicho proyecto no alterará la dinámica presente en la zona; al contrario, ayudará a consolidar el carácter de CBD de Lomas

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

de Chapultepec, aumentando la oferta de trabajo para la población residente, lo cual evitaría traslados y, esto a su vez, reduciría la generación de emisiones contaminantes.

Tabla VI-4 Denuncias presentadas ante la PAOT en materia de uso de suelo en el PPDU-LCH de 2002 a 2020

Denuncias en materia de uso de suelo		
Tema	Número de denuncias	Porcentaje
Contravención a la Ley de Desarrollo Urbano o Programas de Desarrollo Urbano Aplicables	81	46.55%
Falta de Licencias o Permisos de Construcción/Demolición	52	29.89%
Más de Uno	15	8.62%
Derribo de Árboles	12	6.90%
Otros	12	6.90%
Invasión de Áreas de Valor Ambiental	2	1.15%
Total	174	100.00%

Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020

Con respecto al ruido, se han registrado 57 denuncias; como se observa en la Tabla VI-5, el 57.1% de ellas se vincula a la actividad comercial y de servicios, 15.7% a plantas o generadores de luz, 10.53% a motores o extractores de aire, 7.02% a alarmas de bancos, 5.2% a obras de construcción, y el 5.3% restante queda clasificado como “otros” al no especificar la actividad que genera la contaminación auditiva. Como se puede notar, más de la mitad de las denuncias se deben a la actividad comercial y de servicios y, en particular, a la operación de restaurantes, bares y gimnasios. En cambio, el uso de suelo solicitado no constituye una actividad que genere ruido excesivo, por lo que esto no resultará siendo un problema. De igual forma, el proyecto se acotará a la norma NAD-005-AMBT-2013 que determina que de 6:00-20:00 horas el ruido no podrá sobrepasar los 63 dB y que de 20:00-6:00 horas el máximo será de 60 dB.

Tabla VI-5 Denuncias presentadas ante la PAOT en materia de ruido en el PPDU-LCH de 2002 a 2020

Denuncias en materia de ruido		
Tema	Número de denuncias	Porcentaje
Actividad comercial/servicios	32	56.14%
Planta/generador de luz	9	15.79%
Motor/extractor de aire	6	10.53%
Alarma de banco	4	7.02%
Construcción/obras de perforación	3	5.26%
Otros	3	5.26%
Total	57	100.00%

Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020

En cuanto a las áreas verdes en suelo urbano, existen 50 denuncias de este tipo en el área de Lomas de Chapultepec. Como lo muestra la Tabla VI-6, 70% de ellas se deben al derribo de árboles, 12% a su afectación o daño, 12% a la afectación o eliminación de áreas verdes, principalmente a causa de la construcción, 4% a la invasión y 2% no se especifica. Este tema resulta una gran preocupación ciudadana, ya que los árboles proveen múltiples servicios ambientales que benefician de forma directa e indirecta al medio ambiente y a la población. Por este motivo, se debe enfatizar que el proyecto Palmas 1055 no propone la tala de ningún árbol a lo largo de su proceso de construcción.

Tabla VI-6 Denuncias presentadas ante la PAOT en materia de uso de suelo en el PPDU-LCH de 2002 a 2020

Denuncias en materia de áreas verdes		
Tema	Número de denuncias	Porcentaje
Derribo de Árboles	35	70.00%
Afectación o Daño a Árboles	6	12.00%
Afectación o Eliminación de Áreas Verdes	6	12.00%
Invasión	2	4.00%
Otros	1	2.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020

Por otra parte, aunque las denuncias en materia de residuos únicamente representan el 2.8% de la totalidad, el Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2019 señala que Miguel Hidalgo es una de las Alcaldías con mayor generación de residuos, con un promedio de 2.29 kg/habitante/día. El proyecto, tomando consciencia de ello, se apegará a los lineamientos del Programa de Gestión Integral de Residuos (PGIR) 2021-2025, apoyando la gestión integral de los residuos en la demarcación. No obstante, cabe destacar que la gran cantidad de residuos sólidos asociados a la Alcaldía se deben a comercios, servicios e industria, por lo que el uso de oficinas no figura entre los principales causantes de este problema.

De igual forma, el proyecto contará con un sistema de captación de agua pluvial conforme a la NGO 4 que permite tener un mejor aprovechamiento del recurso hídrico y reducir la demanda de agua extraída de los mantos freáticos, además de ayudar a evitar inundaciones y la erosión del suelo, reduciendo los riesgos asociados a estos fenómenos. El agua obtenida de esta forma será utilizada en los inodoros y en el riego de áreas verdes, promoviendo su conservación. Igualmente, se dispondrá de una planta de tratamiento para reutilizar las aguas tratadas, lo cual promueve un ahorro en este recurso en usos que no requieren de agua potable.

Por otra parte, el proyecto contará con 70 paneles solares en 180 m² de la azotea, lo cual permitirá producir aproximadamente 210 KWh al día⁴. Esto reduce la cantidad de energía obtenida de la red eléctrica de la ciudad, a favor de una energía renovable, confiable y limpia, puesto que no produce gases de efecto invernadero ni contaminación auditiva. Además, ayuda a reducir el uso de combustibles fósiles y a disminuir la contaminación atmosférica, promoviendo la preservación del entorno. (Social Energy, 2021)

A partir de esta información, se puede concluir que Palmas 1055 no generará grandes afectaciones al medio ambiente ni a los habitantes de Lomas de Chapultepec. Al contrario, promueve la oferta de trabajo y la mixtura de usos de suelo en la zona, lo cual reduce los tiempos de traslado de la población y mejora su acceso a empleos o bienes básicos, que en conjunto con el uso de energías renovables ayuda a disminuir las emisiones contaminantes. Además, el proyecto no generará ruido excesivo que impacte de forma negativa al entorno urbano al proponer un uso de oficinas, no busca talar ningún árbol y se conforma a la dinámica urbana presente en la Avenida Paseo de las Palmas con respecto al uso de suelo. Por último,

⁴ Para una referencia más amplia consultar la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico Palmas 1055.

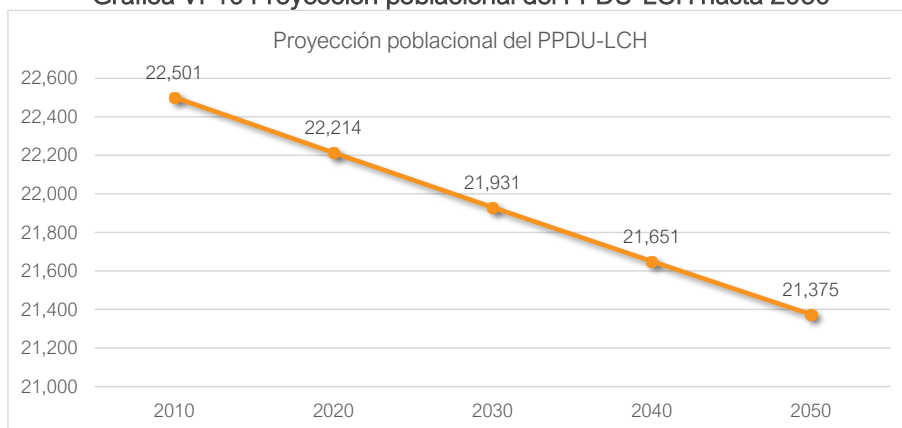
Iniciativa de Decreto Palmas 1055

el sistema de captación de agua pluvial y la planta de tratamiento permitirán tener un mejor uso de este recurso, promoviendo el acceso al agua potable y beneficiando al entorno cercano, como áreas verdes y suelo.

VI.IV Factor Social

De acuerdo con el PPDU-LCH publicado en 2021 el comportamiento poblacional en Lomas de Chapultepec ha presentado un decrecimiento desde 1990 del 23% de su población, pasando de 26,247 en 1990 a 20,102 habitantes en 2020. Sin embargo, el cálculo se realizó considerando las AGEBs como unidad territorial mismas que se cortan en función del polígono, sin embargo, el cálculo se realizó mediante un porcentaje de la población sin tomar en cuenta que esta no se encuentra distribuida de manera homogénea en el territorio y de esta forma el método se vuelve inexacto. Por ello, para fines de la presente iniciativa, el cálculo de población se realizó mediante la unidad territorial más pequeña (manzanas) para poder darle mayor precisión. De esta forma, como se ve en la Gráfica VI-10, en el año 2010 se contabilizaron 22,501 habitantes y 22,214 en 2020, resultando 10.51% menor el decrecimiento a diferencia del 23% que plantea el Programa.

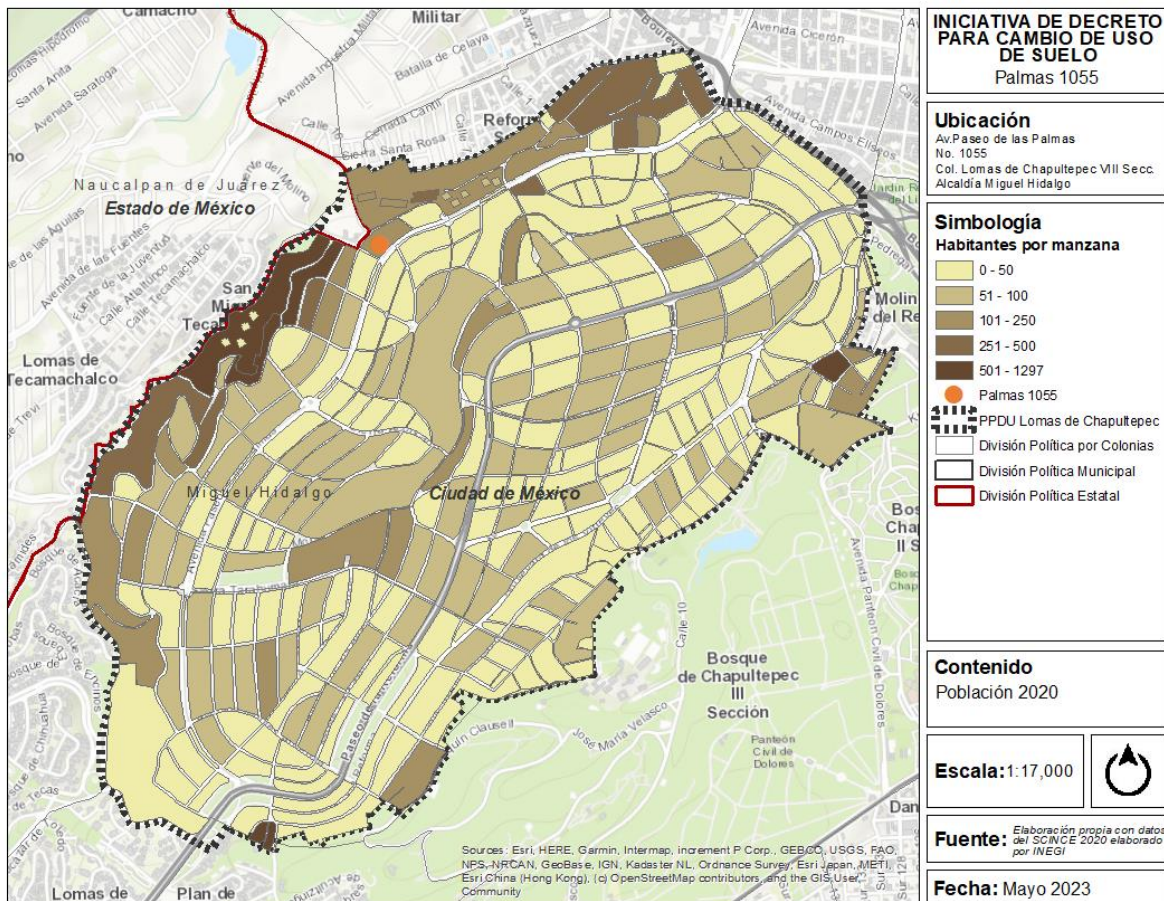
Gráfica VI-10 Proyección poblacional del PPDU-LCH hasta 2050



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE 2010 y 2020

Este decrecimiento de población en el polígono puede deberse a la dinámica que Lomas de Chapultepec ha presentado en las últimas décadas, en la que, a pesar de los cambios de uso de suelo habitacional a actividades como servicios y oficinas, se cree que la densidad no ha aumentado por las estructuras familiares con una baja tasa de natalidad y las limitantes para densificar la zona. Derivado de lo anterior, en la Imagen VI-11 se muestra la distribución poblacional del PPDU-LCH, en la que se observa que en la mayoría de las manzanas se tiene entre 0 a 250 habitantes, sobresaliendo las manzanas en el límite norte del polígono, sobre Av. Paseo de las Palmas y la calle Sierra Vertientes, con población mayor a 500 habitantes. En este sentido, la inserción del proyecto no supondrá un impacto mayor en la manzana, debido a que se encuentra en la zona más poblada del PPDU.LCH.

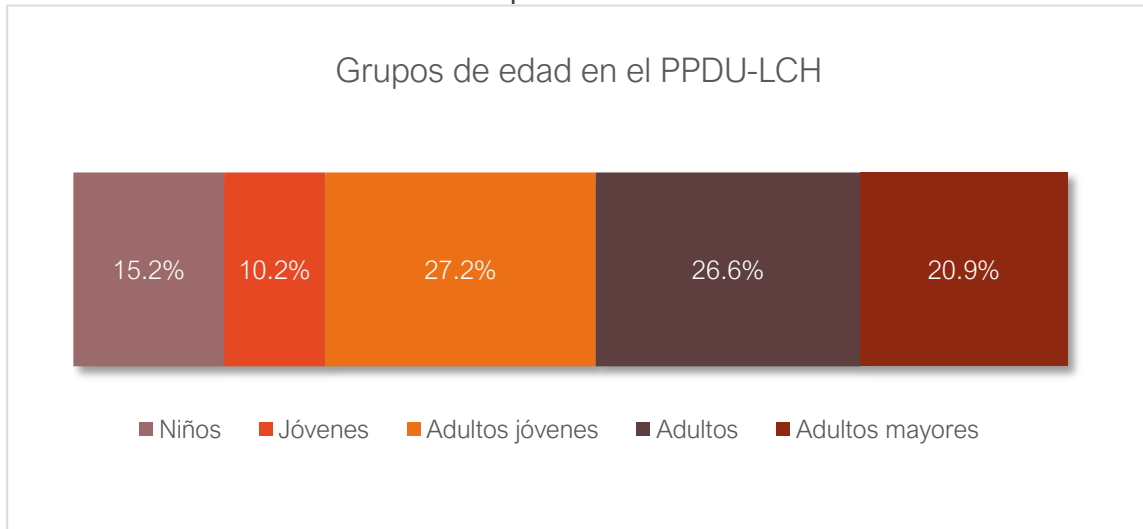
Imagen VI-11 Población en el PPDU-LCH en 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE 2020

Respecto a los grupos de edad que integran la población del PPDU-LCH, se puede observar en la Gráfica VI-11 que predominan los adultos jóvenes (de 25 a 44 años) siendo el 27.2% del total, seguidos por el 26.6% de los adultos (de 25 a 44 años); el 20.9% de los adultos mayores (65 años y más); 15.2% de los niños (0 a 14 años) y finalmente el 10.2% de los jóvenes (15 a 24 años). Lo anterior está estrechamente relacionado con el proyecto Palmas 1055 debido a que el grueso de la población (53.8%) corresponde a los adultos jóvenes y adultos, quienes pueden ser los principales usuarios de las oficinas que albergará Palmas 1055 al encontrarse en el rango de edad con mayor oportunidad de insertarse en el mercado laboral y con un nivel socioeconómico que les permite invertir o poner empresas en la zona.

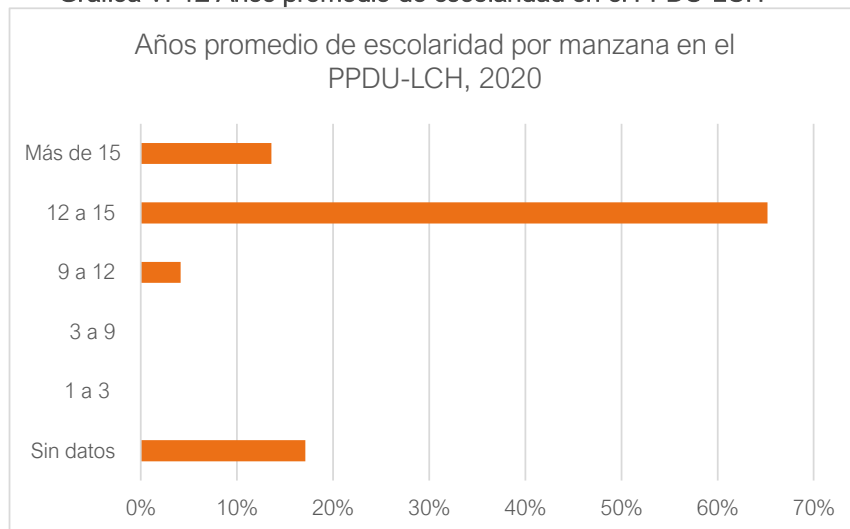
Gráfica VI-11 Grupos de edad en el PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE 2020

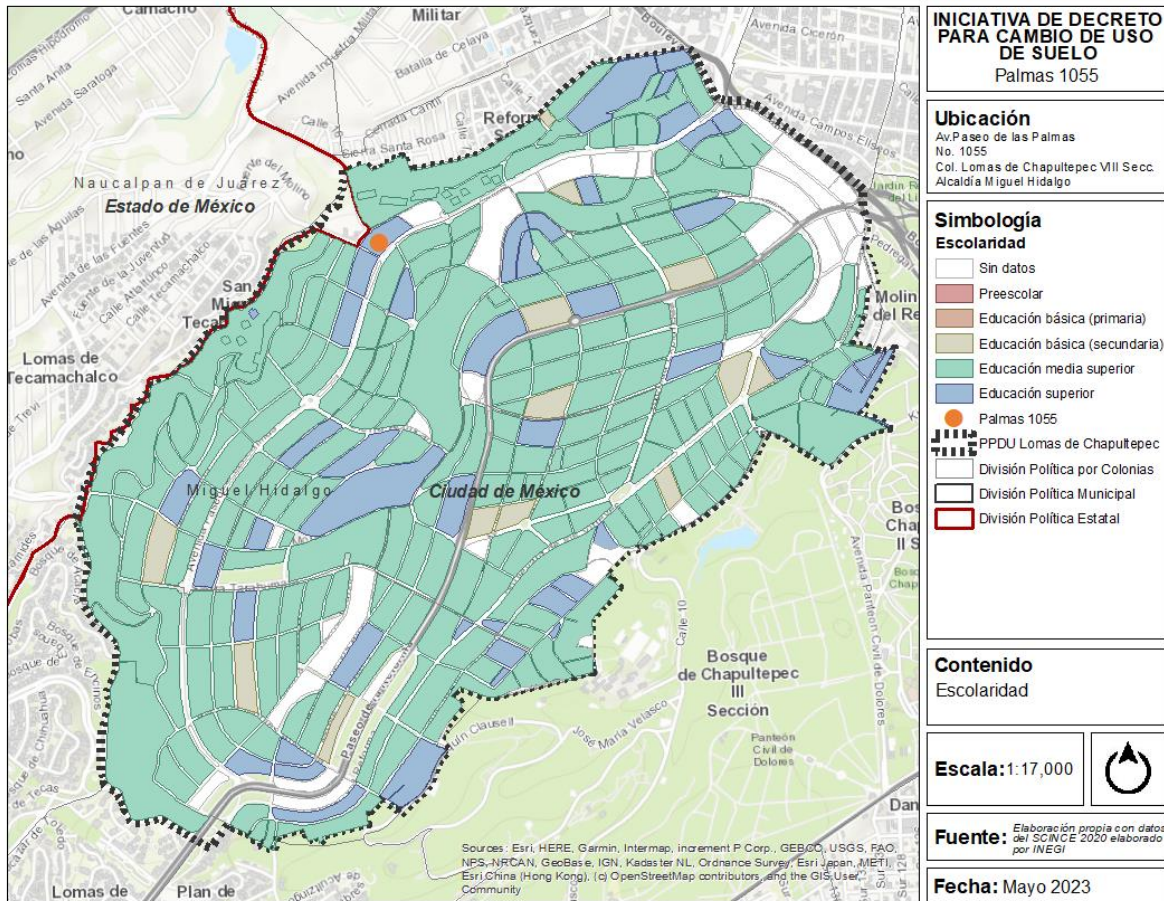
En el tema de escolaridad, en la Gráfica VI-12 y en la Imagen VI-12 se observa que la población de las manzanas del polígono del PPDU-LCH cuenta con un promedio de 12 a 15 años estudiados, con un 65% de las manzanas. El resto se divide entre más de 15 años estudiados con 14% y la de 9 a 12 años con 4%. Dicho lo anterior, se considera que Lomas de Chapultepec cuenta con una población preparada académicamente puesto que, al tratarse de un promedio y encontrarse la mayoría las manzanas entre 12 y 15 años se puede inferir que gran parte de los habitantes tienen al menos el grado de licenciatura que corresponderían a más de 15 años aprobados. En este sentido, Palmas 1055 pondría a disposición de gente preparada académicamente espacios en los cuales se pueden desarrollar actividades profesionales o poner empresas medianas.

Gráfica VI-12 Años promedio de escolaridad en el PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE 2020

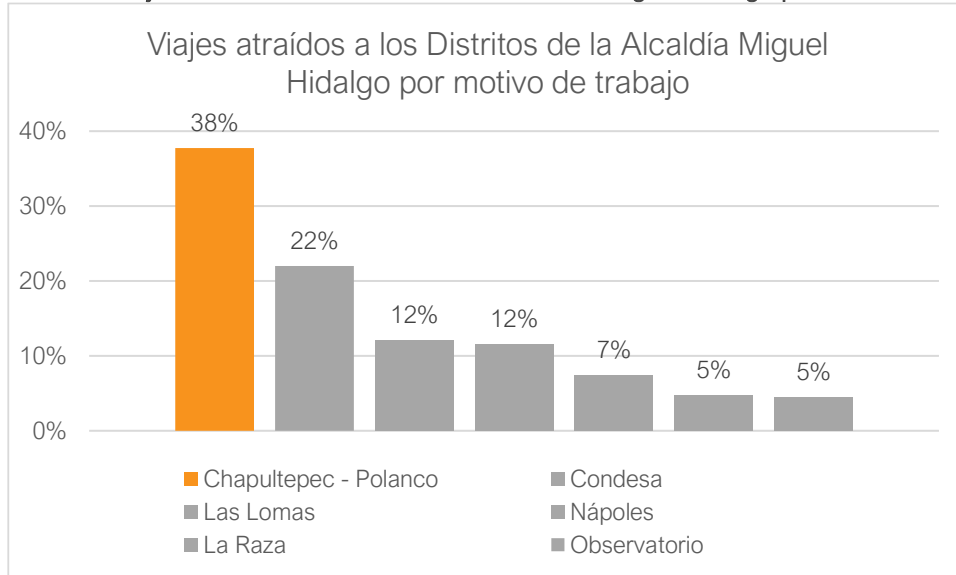
Imagen VI-12 Escolaridad en el PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE 2020

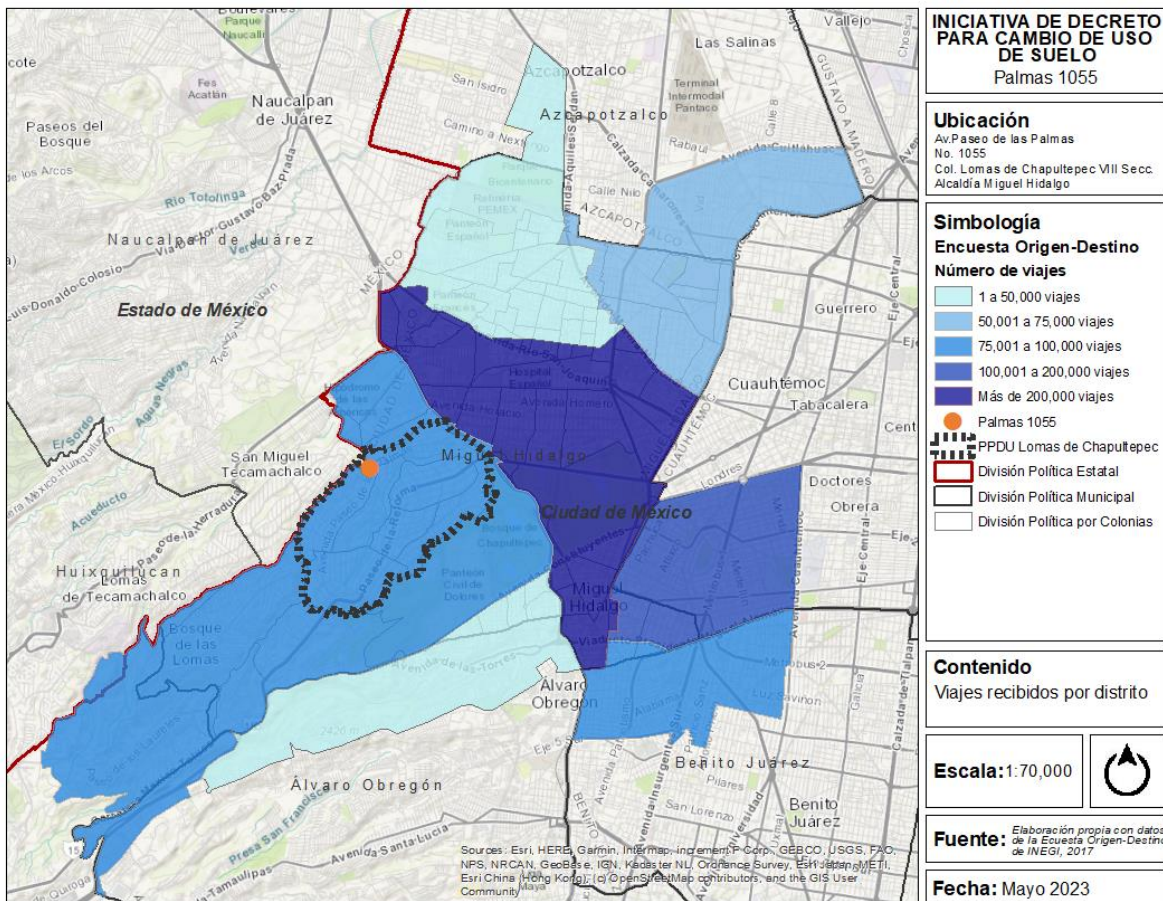
Respecto a la movilidad de la población, el PPDU-LCH reconoce que después del sismo de 1985, el mercado de oficinas de la Ciudad de México se reubicó ligeramente hacia Lomas de Chapultepec buscando evitar estos riesgos, en consecuencia, las oficinas y los servicios han aumentado en los últimos años y con ello el personal ocupado. Aunado a lo anterior, después de analizar la Encuesta Origen-Destino, se encontró que el Distrito Chapultepec Polanco, en el cual se ubica el polígono del PPDU-LCH, es el que más viajes recibe entre semana por motivo de trabajo en la Alcaldía de Miguel Hidalgo, con el 38% de los viajes totales como se observa en la Gráfica VI-13 y en la Imagen VI-13. Esto acentúa una dinámica de oficinas y servicios que va en aumento y que se ha dado de forma orgánica a partir de los motivos mencionados en el PPDU-LCH por lo que el proyecto plantea sumarse a este comportamiento e insertar oficinas con el objetivo de fortalecer la dinámica económica del polígono.

Gráfica VI-13 Viajes atraídos a los Distritos de la Alcaldía Miguel Hidalgo por motivo de trabajo



Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta Origen-Destino 2017

Imagen VI-13 Viajes recibidos por motivo de trabajo en los distritos de la Alcaldía Miguel Hidalgo



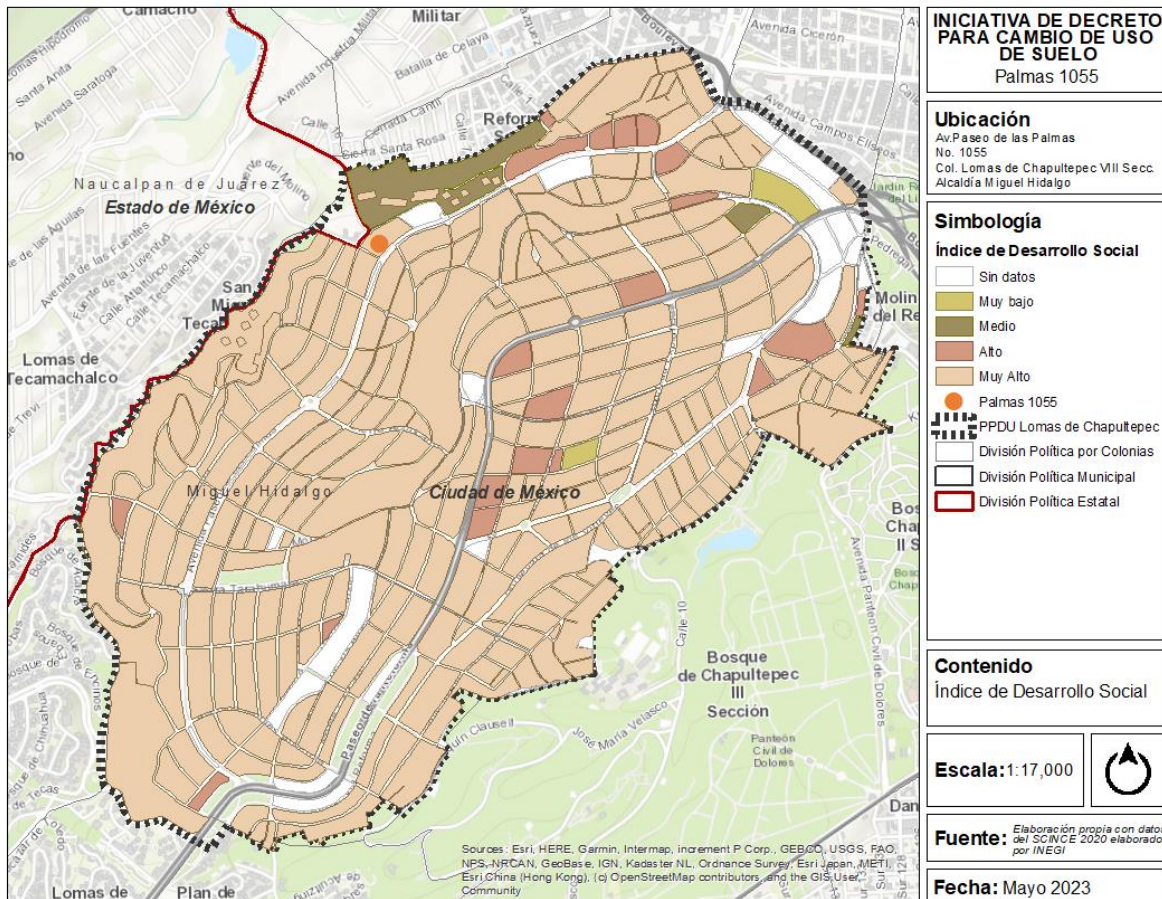
Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta Origen-Destino 2017

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

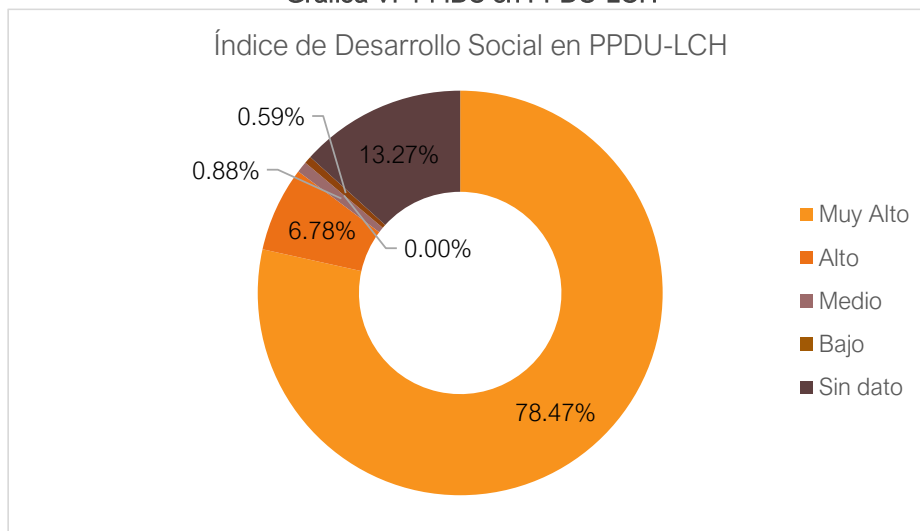
En cuanto al Índice de Desarrollo Social (IDS) elaborado por el Consejo de Evaluación Social de la Ciudad de México (EVALÚA), considera la calidad de la vivienda, nivel educativo, acceso a los servicios de salud y urbanos, (agua, drenaje y energía eléctrica) de internet y telefonía, se puede obtener el nivel de desarrollo social que presenta la población de un determinado territorio de acuerdo a estos parámetros. Al respecto, como se observa en la Imagen VI-14 y en la Gráfica VI-14, la gran mayoría de las manzanas del polígono del PDU-LCH, se encuentra en un IDS Muy Alto, con el 78.47%, el índice Alto continúa con el 6.78% y el resto de los niveles del IDS no llegan al 1%. A pesar de lo anterior, el proyecto se ubica cercano a una de las 3 manzanas con índice Medio, por ello resulta importante la renovación de construcciones que aporten en el entorno urbano para mantener el IDS en los niveles que predominan en la zona.

Imagen VI-14 Índice de Desarrollo Social en el PDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del IDS de EVALÚA

Gráfica VI-14 IDS en PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del IDS de EVALÚA

Respecto a la percepción de seguridad de la zona, a través de Datos Abiertos de la Ciudad de México, la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México indica que en la Alcaldía Miguel Hidalgo se registraron un total de 2,890 delitos en el primer trimestre de 2023 como se observa en Tabla VI-7, de los cuales destacan los cometidos en la vía pública como el robo de vehículo con el 12.63% del total y el robo en vía pública con el 8.34%.

Tabla VI-7 Delitos cometidos en la Alcaldía Miguel Hidalgo en el primer trimestre de 2023

Categoría del delito	No. de delitos	Porcentaje
Robo a vehículo	365	12.63%
Violencia familiar	323	11.18%
Fraude	257	8.89%
Amenazas	243	8.41%
Robo en vía pública	241	8.34%
Robo de objetos	170	5.88%
Robo a inmueble	118	4.08%
Usurpación de identidad	87	3.01%
Daño a automovil	72	2.49%
Abuso de confianza	58	2.01%
Robo de bicicleta	56	1.94%
Hecho no delictivo	27	0.93%
Violación	18	0.62%
Homicidio	10	0.35%
Total general	2,890	100.00%

Fuente: Elaboración propia con datos del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023

Pasando al PPDU-LCH, se destaca la poca cantidad de incidentes cometidos en vía pública, en la Tabla VI-8 se observa que, de los 52 delitos cometidos, el 59.62% refiere al robo de vehículo, seguido por el daño al automóvil con 23.08%, el robo a inmueble con 9.62% y finalmente, robo en vía pública con 7.69%. También se puede observar en la Imagen VI-15 la concentración de estos delitos en las Av. Prado Norte y Montes Urales. Por ello, a pesar de que el proyecto se encuentra en una zona con poca incidencia delictiva en vía pública, al

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

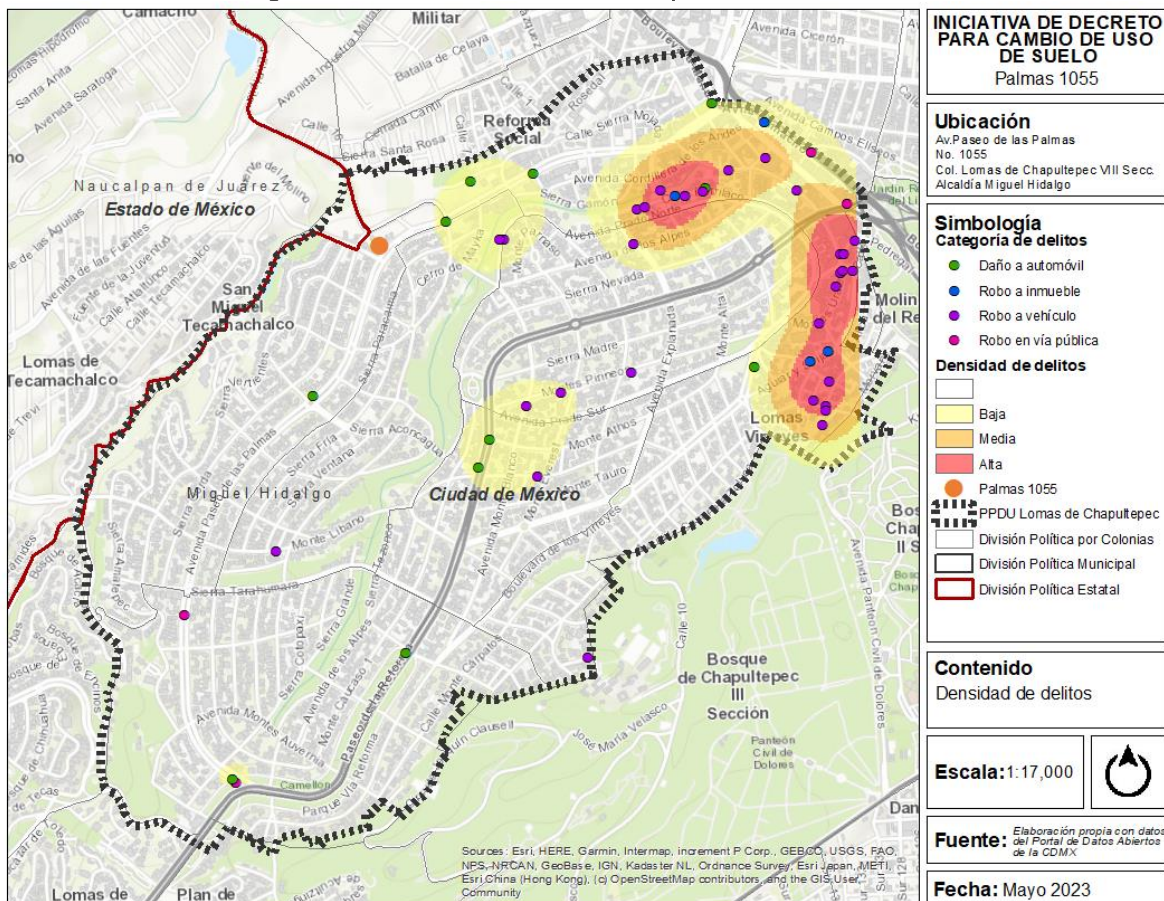
aumentar actividades y con ello la vigilancia natural de la calle va a reforzar esta percepción de seguridad de la zona.

Tabla VI-8 Delitos cometidos en la vía pública en el PPDU-LCH

Delitos cometidos en la vía pública en PPDU-LCH		
Categoría	No. de delitos	Porcentaje
Robo a vehículo	31	59.62%
Daño a automóvil	12	23.08%
Robo a inmueble	5	9.62%
Robo en vía pública	4	7.69%
Total	52	100%

Fuente: Elaboración propia con datos del Portal de Datos Abiertos de la CMX, 2023

Imagen VI-15 Delitos cometidos en vía pública en el PPDU-LCH



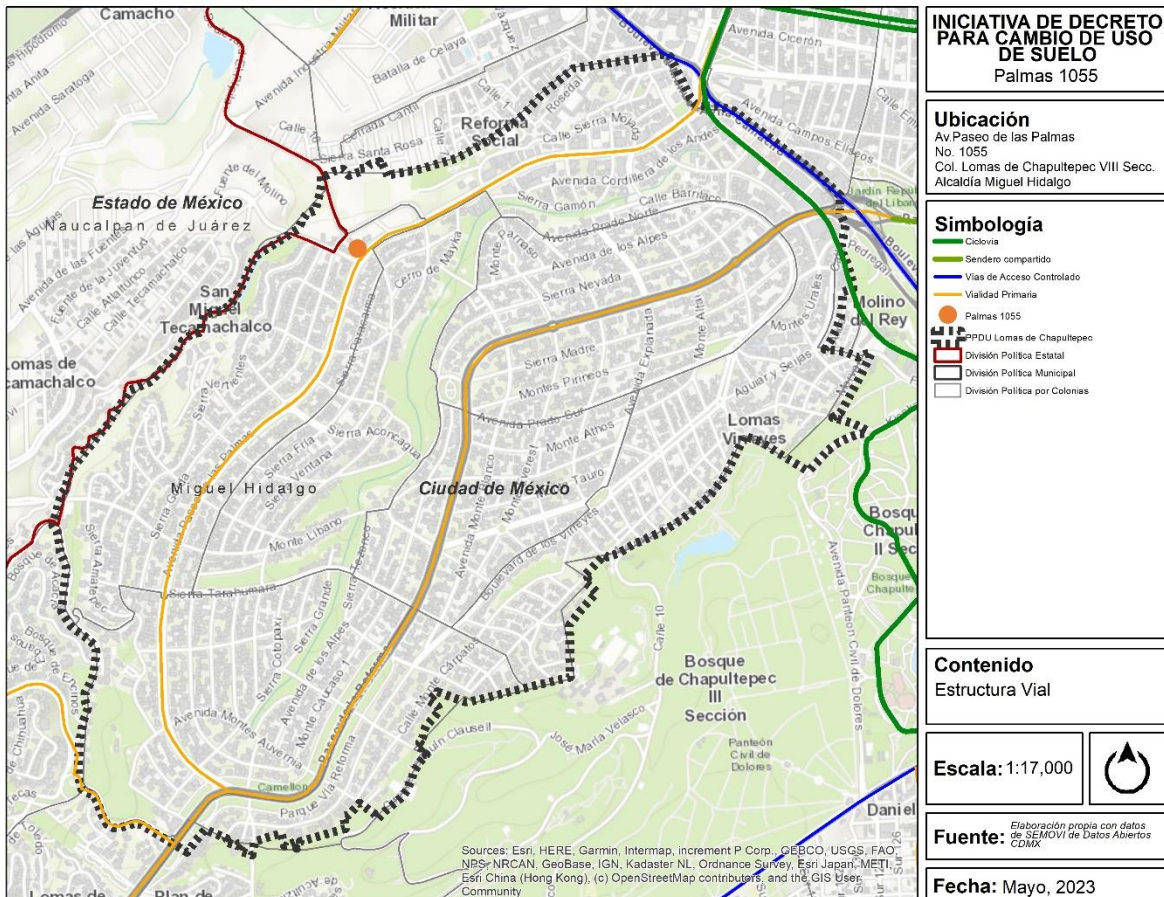
Fuente: Elaboración propia con datos del Portal de Datos Abiertos de la CDMX, 2023

En resumen, el proyecto Palmas 1055 pretende continuar con una dinámica que se ha acentuado en las últimas décadas, buscando fortalecer el carácter económico de Lomas de Chapultepec, así como de la Av. Paseo de las Palmas mediante la inserción de un desarrollo de oficinas y comercio en planta baja, el cual podrá fungir como una extensión de Polanco, generará empleos, diversificará actividades con lo que se aumentará la seguridad de la zona, de por si buena, y aumentará el atractivo para que más gente busque un lugar de residencia en Lomas de Chapultepec.

VI.V Infraestructura Urbana

El PPDU-LCH reconoce que las avenidas F. C. de Cuernavaca, Paseo de la Reforma, Paseo de las Palmas y el Anillo Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho estructuran el polígono y debido a su jerarquía concentran las principales unidades económicas de Lomas de Chapultepec. En la Imagen VI-16 se observa que las vialidades principales que atraviesan el polígono del PPDU-LCH son Av. Paseo de las Palmas al norte, sobre la cual se localiza el proyecto Palmas 1055 y Av. Paseo de la Reforma, las cuales funcionan como los principales accesos y salidas con los que cuenta el área de estudio debido a las intersecciones con el Anillo Periférico Blvd. Adolfo López Mateos, misma que conecta a esta zona con el resto de la Ciudad de México. En cuanto al interior de la zona de estudio, dichas avenidas se unen a la altura de la Escultura del hombre equino, en el sur poniente de Lomas de Chapultepec, y posteriormente se integra a la Av. Constituyentes llegando a Santa Fe en donde se divide en la Carretera México-Toluca y la Autopista México-Marquesa. Asimismo, sobre la Av. F. C. de Cuernavaca se encuentra la ciclopista, que dentro de Lomas de Chapultepec funciona de paso, ya que conecta a la Ciudad de México con el Estado de Morelos al recorrer gran parte del sur poniente de la capital.

Imagen VI-16 Vialidades principales del PPDU - LCH



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023

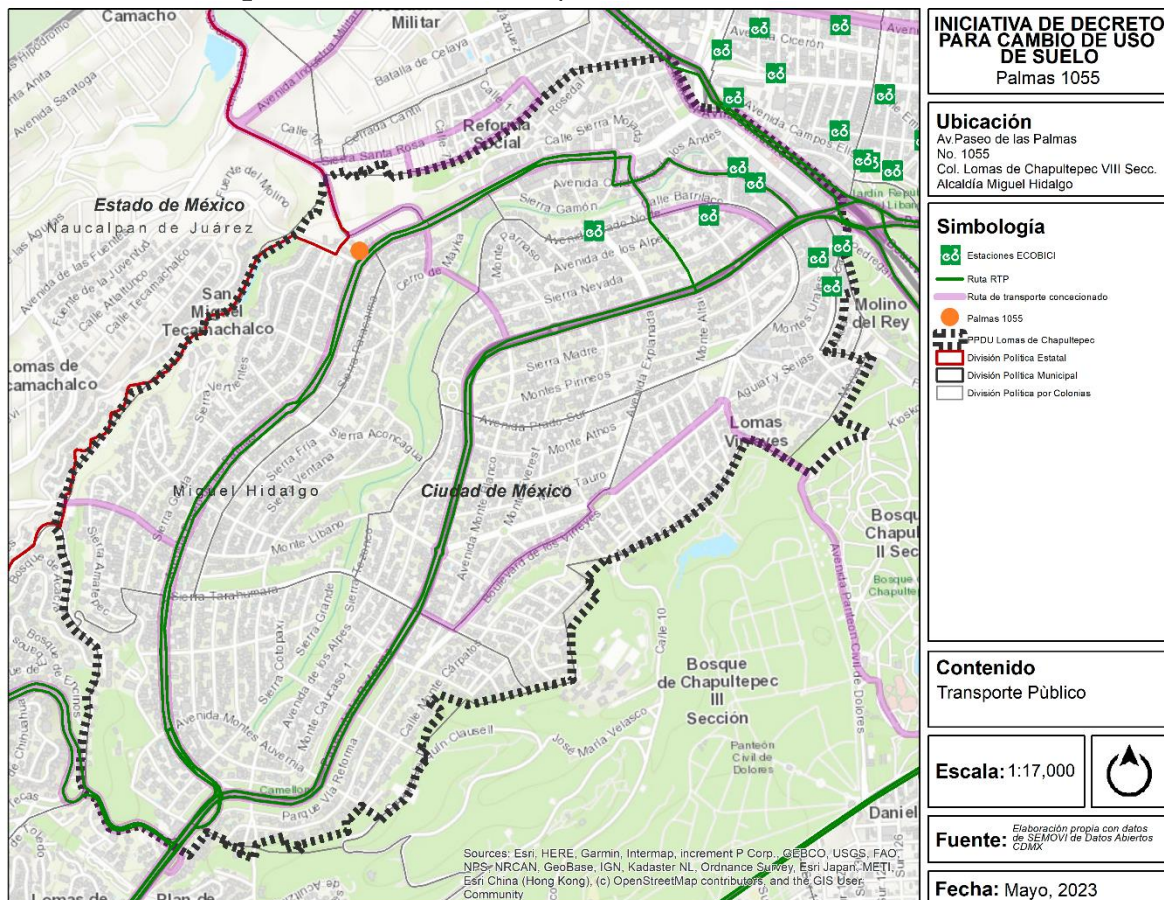
Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

Respecto al servicio de transporte público disponible dentro de Lomas de Chapultepec, de acuerdo a la Imagen VI-17, únicamente existen rutas de transporte concesionado y de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP). En relación al transporte concesionado, existen 9 rutas, las cuales en su mayoría provienen del CETRAM Chapultepec y tienen como destino las zonas altas de la Alcaldía Cuajimalpa, a excepción de la ruta que va por el Anillo Periférico Blvd. Adolfo López Mateos que va de Cuatro Caminos a Canal de Chalco. Mientras que únicamente dos rutas de RTP atraviesan el polígono, las cuales van de la estación del metro Auditorio al Centro Comercial Santa Fe recorriendo las Av. Paseo de las Palmas y Paseo de la Reforma. Mientras que las demás rutas parten de la Col. Navidad en la Alcaldía Cuajimalpa hacia el metro Tacubaya, atravesando Lomas de Chapultepec por el sur oriente y sobre el Anillo Periférico Blvd. Adolfo López Mateos únicamente se encuentra una parada de la ruta que va del Toreo al Metro Constitución de 1917.

De lo anterior, es posible asegurar que la oferta de transporte público dentro de Lomas de Chapultepec es limitada, si se compara con el resto de la Alcaldía Miguel Hidalgo que concentra gran parte de los sistemas que integran el sistema de Movilidad Integrada de la Ciudad de México, lo cual dificulta la movilidad de quienes residen en esta zona, debido a que se ven en la necesidad de apoyarse del automóvil para trasladarse hacia cualquier punto de la Ciudad, así como de la población que tiene su fuente de empleo en la zona.

Imagen VI-17 Sistema de Transporte Público dentro del PDU - LCH

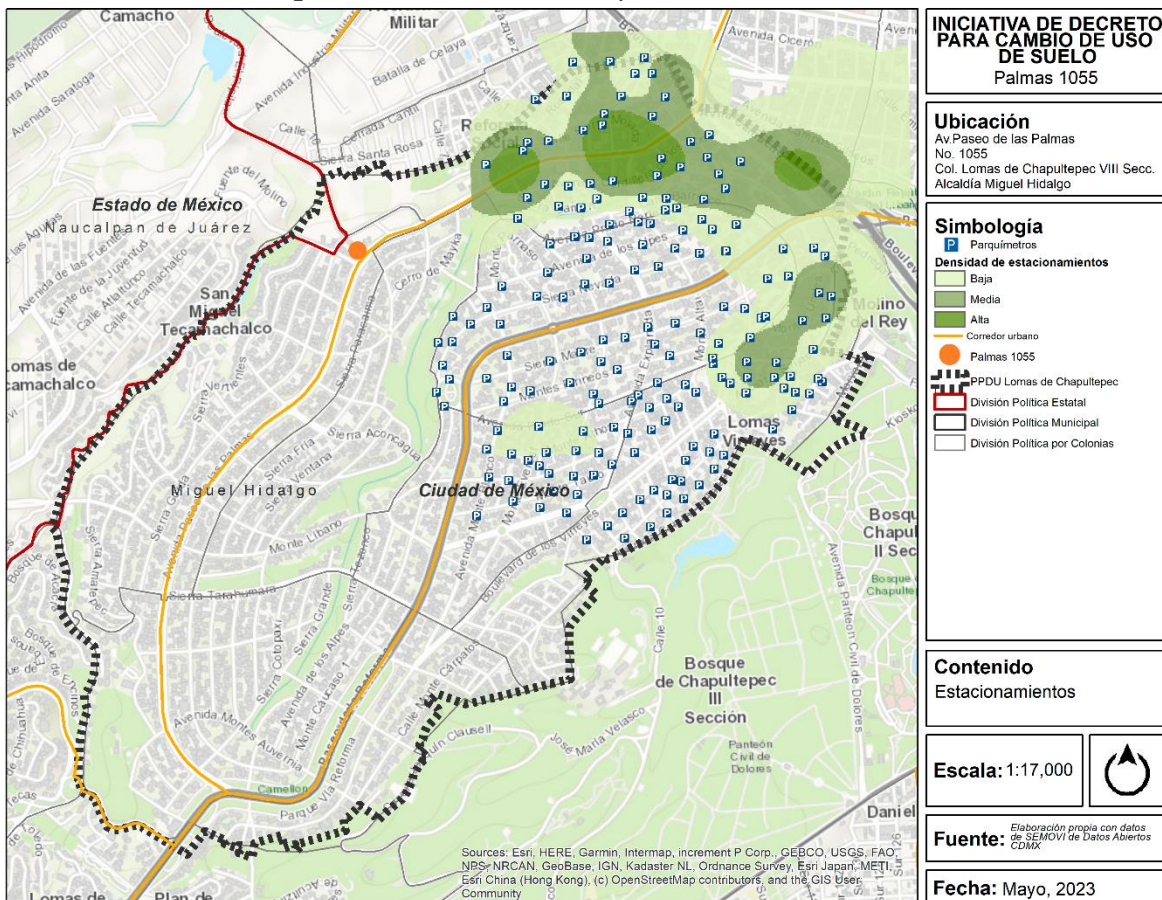


Iniciativa de Decreto Palmas 1055

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023

Cambiando de tema, con la finalidad de satisfacer la demanda de estacionamiento en la vía pública, dentro del polígono del Programa Parcial se encuentran instalados alrededor de 185 parquímetros que dotan a la zona con más de 5,000 lugares de estacionamiento para vehículos motorizados. De acuerdo con el mapa de la Imagen VI-18, su ubicación está en función de las oficinas, comercios y servicios que se encuentran dentro de las Secciones III, IV, V y VI. Además de la oferta existente de parquímetros, es importante reconocer la cantidad de estacionamientos públicos que igualmente se localizan dentro de la zona de oficinas, comercios y servicios sobre Av. Paseo de las Palmas, Blvd. de los Virreyes y la zona que se encuentra en la cercanía con Polanco. Cabe mencionar que el proyecto cuenta con 4 sótanos de estacionamiento con 106 cajones de para vehículos, en apego a la norma técnica complementaria del reglamento de construcción.

Imagen VI-18 Estacionamientos públicos en el PPDU - LCH



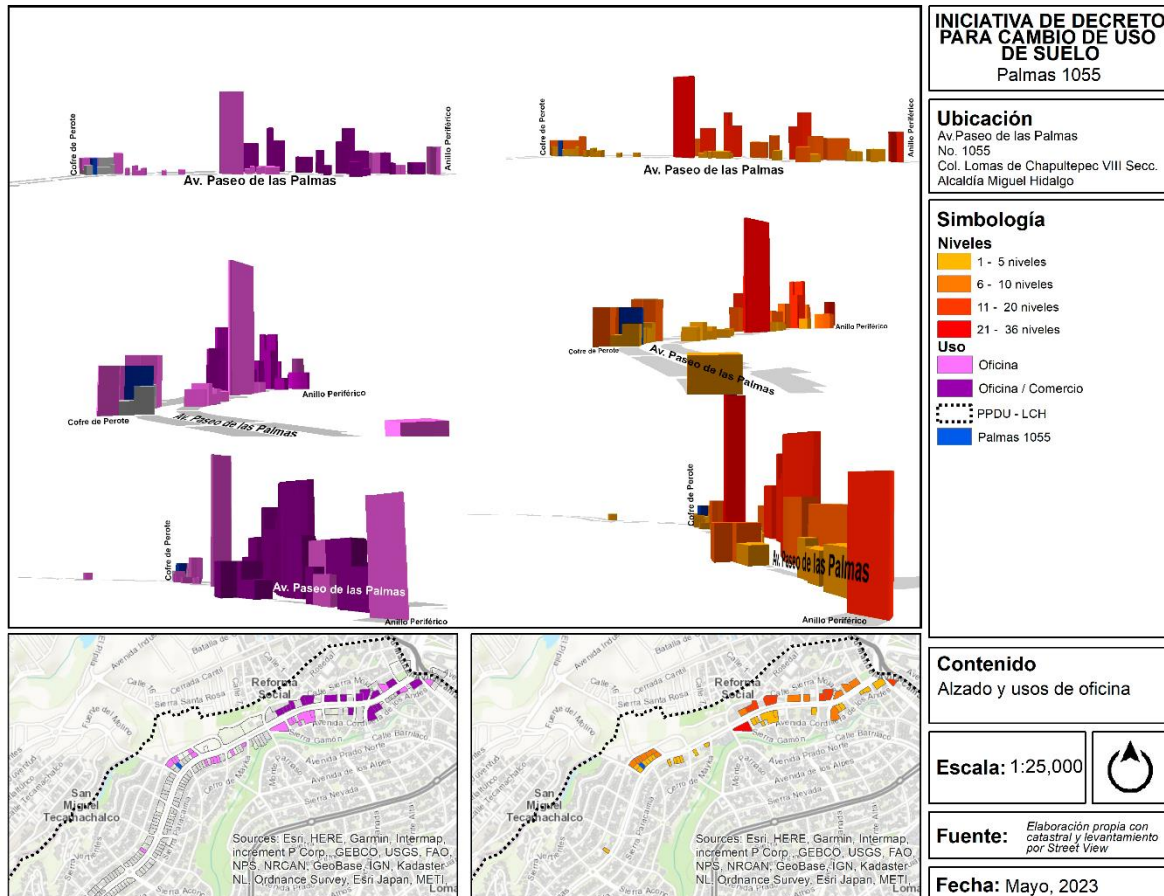
Fuente: Elaboración propia con datos del Directorio Estadístico de Unidades Económicas INEGI y Secretaría de Movilidad, a través del Portal Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023

Ya que el proyecto Palmas 1055 busca pasar de 3 a 7 niveles de construcción con el objetivo de tener un mejor aprovechamiento del suelo. Al respecto, con la intención de ahondar en la imagen urbana y conocer los niveles que predominan sobre Av. Paseo de las Palmas, se realizó un levantamiento sobre los paramentos con frente a esta vialidad. Como resultado la Imagen

Iniciativa de Decreto Palmas 1055

VI-19, muestra que sobre esta vialidad predominan los inmuebles con más de 6 niveles, y en el caso de la manzana donde se localiza Palmas 1055 si bien los predios contiguos cuentan con menos de 5 niveles, los predios localizados en la C. Sierra Gorda, se encuentran en un rango de 6 a 10 niveles. En este sentido el proyecto Palmas 1055 pretende seguir esta tendencia, para consolidar el corredor que conforman estas edificaciones, al buscar un crecimiento vertical que no tendrá un impacto negativo, ya que se buscará mediante el diseño arquitectónico estar en armonía y brindar una experiencia satisfactoria a los transeúntes.

Imagen VI-19 Volumétrico y levantamiento de oficinas en la Av. Paseo de las Palmas



Fuente: Elaboración propia mediante levantamiento en Street View, 2023

En conclusión, el entorno en el que se encuentra el proyecto Palmas 1055, aprovechando su ubicación sobre una de las vías principales del polígono del PPDU-LCH que lo conecta con el resto de la Ciudad de México y el corredor de Av. Paseo de la Reforma y la buena accesibilidad que proporciona al interior de la zona de estudio. Por otra parte, debido a la poca presencia de transporte público al interior de Lomas de Chapultepec, así como de parquímetros y estacionamientos públicos en las cercanías del proyecto, plantea 106 cajones de estacionamiento. Por último, debido a su ubicación dentro de un corredor en el que se encuentran grandes edificios de corporativos, el proyecto busca insertarse dentro de la dinámica existente solicitando el uso de Habitacional, Oficinas, Comercios y Servicios con local comercial destinado a una farmacia.

VI.VI Factor Riesgo

Con el propósito de contar con un panorama del estado actual de las colonias que conforman el PPDU-LCH y del entorno inmediato del proyecto de Palmas 1055, se presenta el análisis de riesgos reconocidos en el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México de la Alcaldía Miguel Hidalgo, que de acuerdo con la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México (LGIRyPC) es un sistema integral basado en análisis espacial que permite reconocer el nivel de riesgo o peligro asociado a cada fenómeno perturbador que puede tener un impacto negativo a la población.

Fenómenos Geológicos

Se entiende por fenómenos geológicos a aquellos que tienen como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre, entre ellos se encuentran los sismos, las erupciones volcánicas, la inestabilidad de laderas, los flujos, caídas o derrumbes, hundimientos, y la existencia de grietas.

Ahora bien, el riesgo por eventos sísmicos dentro del programa parcial es bajo, de acuerdo con el Registro Único de Situaciones de Emergencia (REUSE). Esto quiere decir que, aunque algunas partes de la Alcaldía Miguel Hidalgo se encuentran dentro de zonas con riesgos medio de sismicidad, dentro de los límites del Programa Parcial, no se han presentado afectaciones que se consideran de alto riesgo para la población. Por otro lado, el REUSE cuenta con un solo registro de sismo local con baja intensidad, por lo que no se reconocieron daños a la población, sin embargo, existen dos afectaciones a inmuebles por sismo dentro de Lomas de Chapultepec, donde se determina que solo fueron de acabados y no hubo repercusiones en la estructura de las construcciones, por lo tanto, no representó una amenaza para sus usuarios.

Por otro lado, los fenómenos geológicos dentro del PPDU-LCH se presentan principalmente en la zona sur y poniente de las colonias que conforman el Programa Parcial, teniendo menor impacto en el norte y poniente del polígono, aunque no son nulos, sí se presentan en menor intensidad que en otras partes de la Ciudad de México. De acuerdo con la Imagen VI-20 los fenómenos geológicos se presentan principalmente en las Secciones I y VIII de Lomas de Chapultepec, siendo en su mayoría por peligro de inestabilidad de laderas, debido a la topografía que predomina en la zona poniente de la actual Ciudad de México. Junto con esto, de igual manera se tiene los derrumbes en la barranca de Barrilaco en la Sección I de Lomas de Chapultepec, donde dicho fenómeno, provocó afectaciones a la carpeta asfáltica de la calle Alpes, que tuvo que ser parcialmente clausurada para evitar accidentes debido al colapso de un muro de contención en dicha barranca (Cruz, 2016).

En conclusión, los fenómenos geológicos tienen una presencia significativa en la Alcaldía Miguel Hidalgo, al poniente donde se ubica el Programa Parcial por las condiciones naturales, existe un riesgo latente para los asentamientos, principalmente en las Secciones I y II de Lomas de Chapultepec, donde se ha presentado derrumbes por el deslizamiento de laderas en las barrancas de Tecamachalco y principalmente en la de Barrilaco.

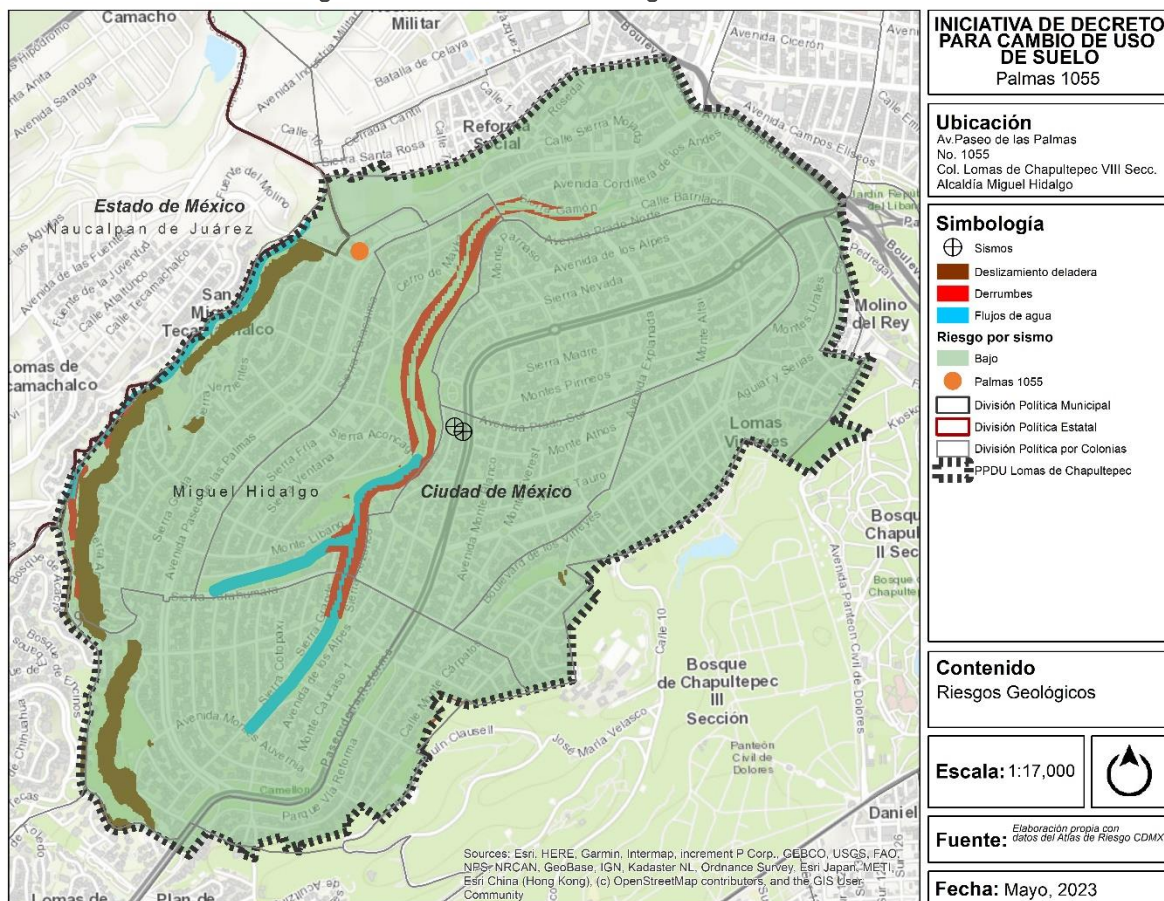
El proyecto Palmas 1055 no cuenta con riesgos geológicos en su entorno inmediato, solo se presenta el riesgo por inestabilidad de laderas al poniente del mismo, debido a que se encuentra la barranca de Tecamachalco a 300 metros de distancia, siendo este el más cercano a afectar

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

al proyecto, por lo tanto, se entiende que los riesgos geológicos no representan una amenaza significativa para Palmas 1055.

Imagen VI-20 Fenómenos Geológicos en el PPDU-LCH



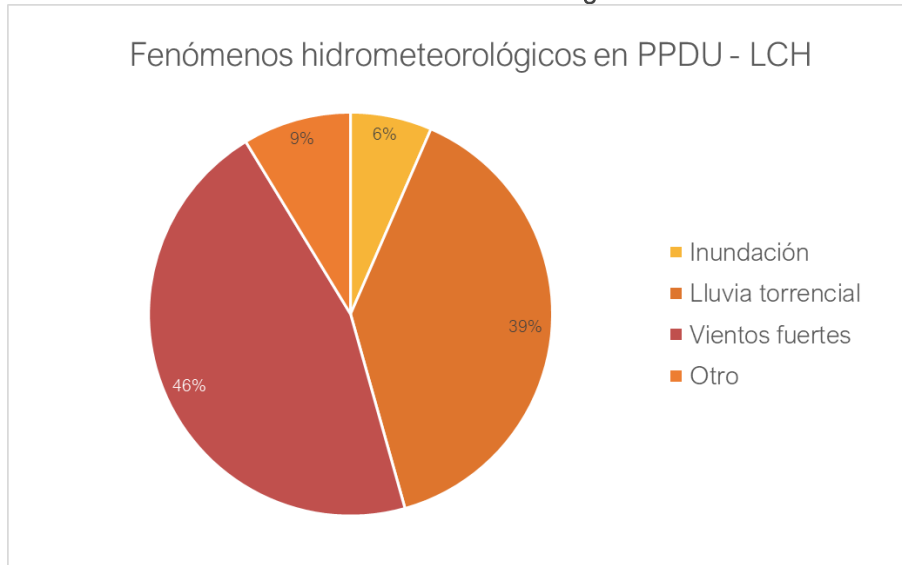
Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, 2023

Hidrometeorológicos

Los fenómenos hidrometeorológicos son agentes atmosféricos como: lluvias extremas, inundaciones pluviales, fluviales y lacustres, tormentas de nieve, granizo, polvo y electricidad; heladas; sequías; ondas cálidas y gélida y tornados. De acuerdo con el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México y el REUSE, los tornados representan un riesgo muy bajo, le siguen las tormentas eléctricas, tormentas de granizo y heladas con un riesgo bajo y finalmente las sequías con un riesgo medio, lo que nos deja con los eventos por inundaciones.

Ahora bien, dentro de los límites del PPDU-LCH la mayor presencia de fenómenos son los vientos fuertes con 21 casos reportados, esto se puede apreciar en la Gráfica VI-15 representando el 46% de los casos registrados, teniendo sus concentraciones en las cercanías a la Av. Paseo de las Palmas. Mientras que los siguientes fenómenos con mayor presencia son las lluvias torrenciales con 18 casos, estos encontrándose principalmente en las secciones IV, V y VI de Lomas de Chapultepec. Por otro lado, de acuerdo con los datos obtenidos del Portal del Atlas, la Alcaldía Miguel Hidalgo reconoce 131 zonas inundables, donde el 22% se definen como zonas con riesgo alto y el 78% con riesgo medio.

Gráfica VI-15 Fenómenos Hidrometeorológicos en PPDU-LCH

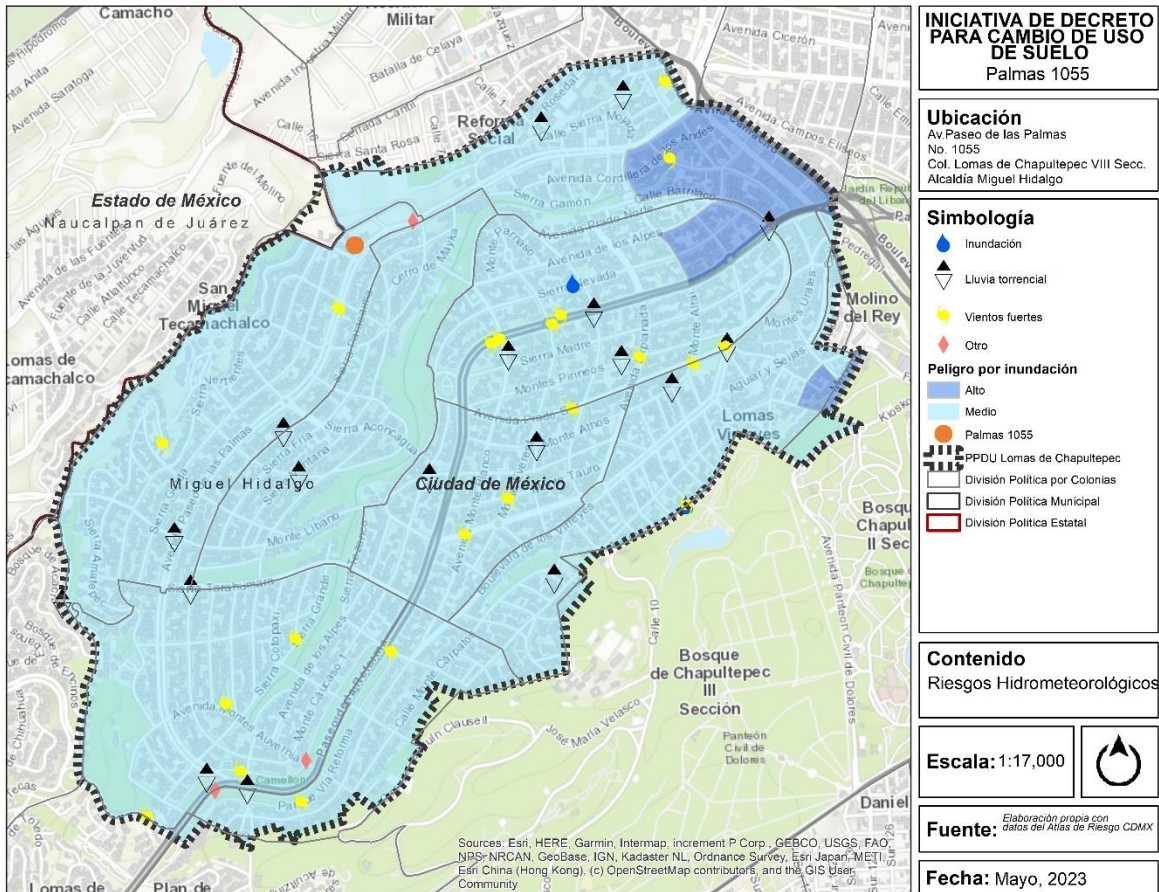


Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

En cuanto a las inundaciones, tienen una menor presencia al únicamente contar con 3 casos. Como se puede apreciar en la Imagen VI-21, se detectaron inundaciones en el cruce de Av., Paseo de la Reforma y Anillo Periférico, así como en la Fuente de Petróleos, relacionándose directamente con el riesgo de inundación alto en las zonas que conforman las Secciones III, V de Lomas de Chapultepec, Polanco II y Bosque de Chapultepec, esto en sus límites con Anillo Periférico. Respecto al entorno inmediato del proyecto Palmas 1055, este se encuentra en una zona con mediana susceptibilidad al presentar afectaciones por inundaciones, condición que predomina en gran parte del territorio del PPDU-LCH y solo se cuenta con dos afectaciones cercanas, una por afectaciones derivadas a vientos fuertes, sobre Av. Paseo de las Palmas esquina con Montañas Calizas.

Por otro lado, el proyecto Palmas 1055 aprovechando las lluvias ocurridas dentro de las colonias que conforman el programa, busca contribuir con el medio ambiente, cuenta con un sistema alternativo de captación de agua, para reducir la demanda de agua al sistema de agua potable de la ciudad. Este sistema se dará a través de la azotea, plaza de acceso y patio posterior, que se contemplan en el proyecto, la cual será filtrada y posteriormente almacenada en una cisterna para su uso dentro del mismo.

Imagen VI-21 Fenómenos Hidrometeorológicos en PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, 2023

Químico-Tecnológicos

Se entiende por fenómenos químico – tecnológicos a aquellos que se generan por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular. Comprende fenómenos destructivos como: incendios de todo tipo, explosiones, fugas tóxicas, radiaciones y derrames.

Dentro del programa, el REUSE reconoce 45 eventos de este tipo de fenómenos como se puede observar en la Gráfica VI-16, tenemos que dentro de los límites el fenómeno más recurrente son los incendios con 22 casos, siendo así el 49% de los totales. Como se ve en la Imagen VI-22 se distribuyen en todas las colonias que conforman el Programa Parcial, siendo los mayores incidentes por incendios en casa habitación y en vehículos, representando la mitad de los casos totales de incendios, mientras que de igual manera se registró un incendio de árbol y de basura en las cercanías de las barrancas Barrilaco y el Tecamachalco.

Referente a las explosiones, se identificaron 14 casos entre los límites del Programa, representando el 31% de los casos ocurridos dentro de Lomas de Chapultepec, en su mayoría relacionados con las tomas domiciliarias. Si bien en su mayoría son por dichos motivos, se han presentado casos de explosiones en comercios, como el ocurrido en las calles Cordillera de

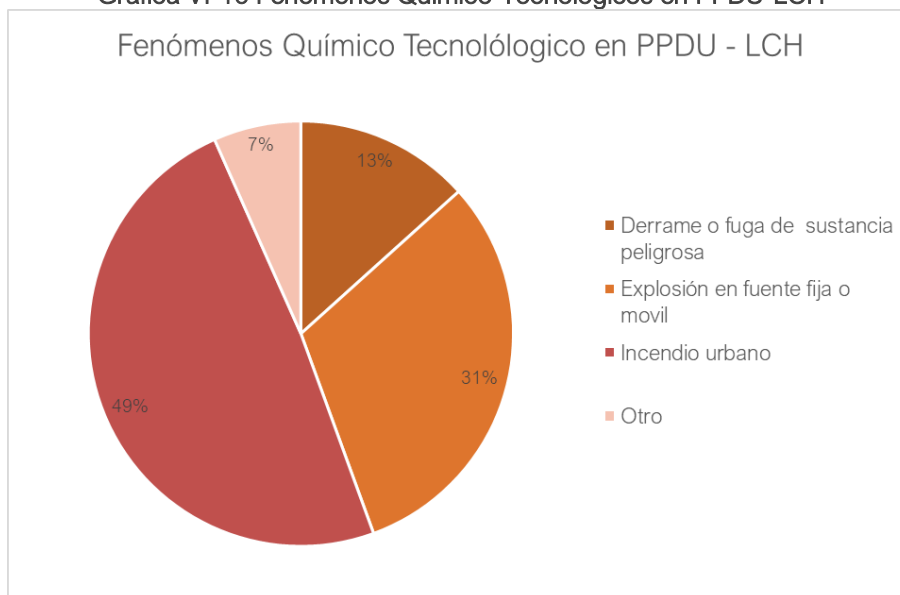
Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

los Andes y Sierra Mojada en 2018, donde el incidente fue consecuencia de la acumulación de gas en el establecimiento, dejando 2 lesionados (Sol de México, 2018).

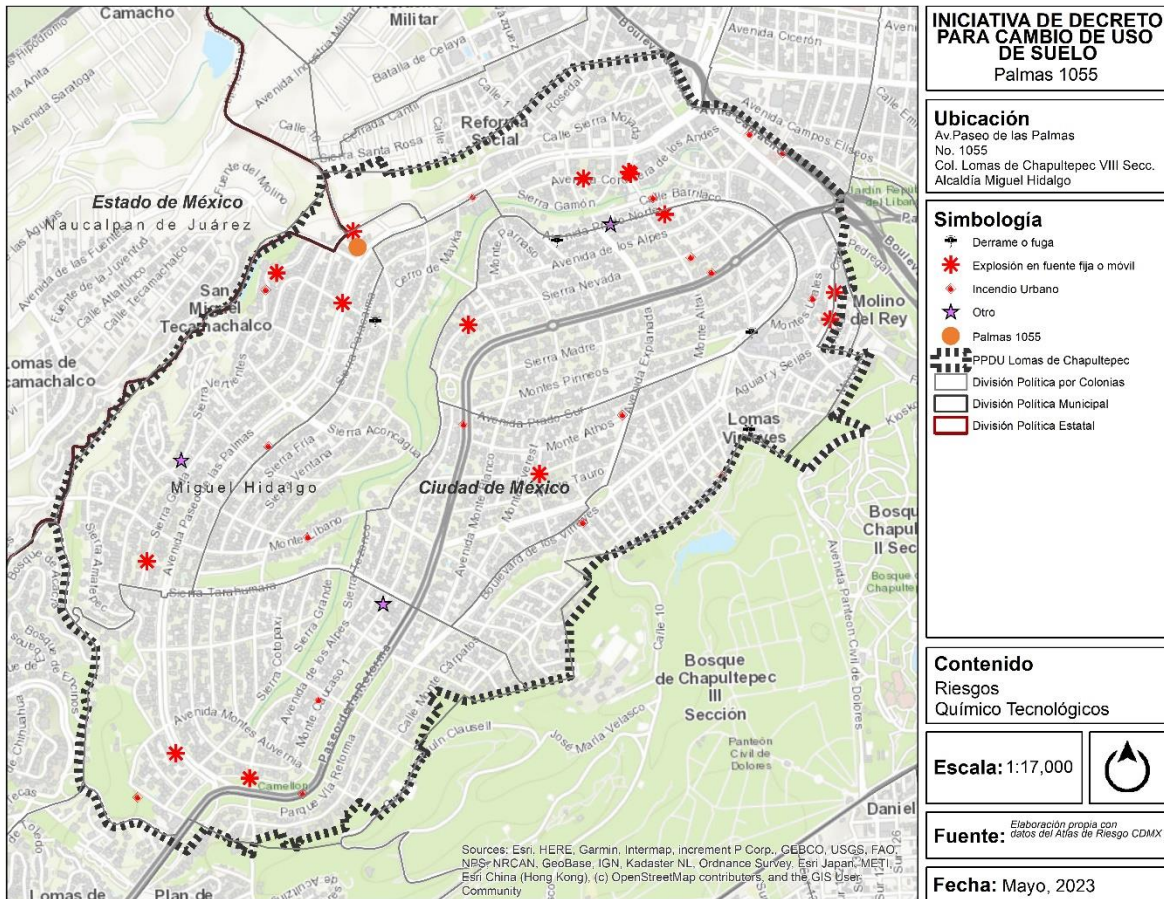
Por otro lado, los peligros por fugas de gas u otras sustancias, se presenta que la mayor parte de estas fugas se deben a los ductos de gas natural en toma domiciliaria, siendo 4 casos de 6 registrados que representan un 13% de los 45 casos registrados, siendo estos en tomas domiciliarias, ya sea en la instalación o debido a las condiciones de los cilindros.

Gráfica VI-16 Fenómenos Químico-Tecnológicos en PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

Imagen VI-22 Riesgos Químicos Tecnológicos en PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

Finalmente, con relación al proyecto Palmas 1055, en su entorno inmediato solo se identifican explosiones, estos acontecimientos son en viviendas por fugas de gas, una en Monte Chimborazo con Av. Paseo de las Palmas, otro en Cofre de Perote y el más cercano en la misma manzana, en Sierra Gorda 28, estas explosiones fueron ocasionadas por fallas en las instalaciones, por lo que no representan un riesgo mayor ante el proyecto. En resumen, los incidentes que conforman los fenómenos Químico – Tecnológicos son poco relevantes, ya que en su mayoría son accidentes que los servicios de emergencia de la Ciudad de México pueden atender sin causar mayores complicaciones.

Socio-Organizativos

Se entiende por riesgos socio-organizativos, a aquellos derivados de errores humanos o acciones intencionales, como consecuencia de altas concentraciones de población o altos desplazamientos, por ejemplo: altas concentraciones de población y la interrupción o impacto de servicios esenciales.

De acuerdo con la Imagen VI-23 , se identifican dos puntos de concentraciones masivas de personas, uno en la esquina de la calle Moya de Contreras y Av. Corregidores, en los límites con el Bosque de Chapultepec al sur y el otro punto se encuentra en la intersección de Av.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

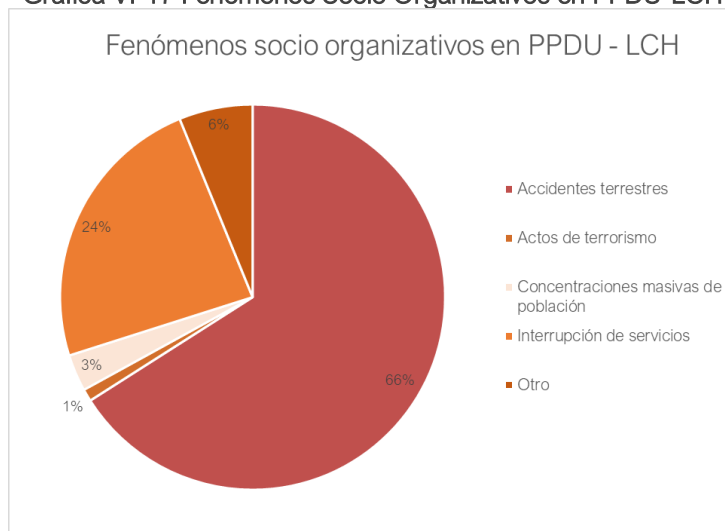
Paseo de la Reforma – Anillo Periférico en la Fuente de Petróleos, estas últimas corresponden a centros de trabajo existentes dentro de los límites del programa.

De igual forma, se reconocen 97 eventos dentro del PPDU-LCH de los cuales el 66% responde a accidentes terrestres como se ve en la Gráfica VI-17. Cabe mencionar que los accidentes terrestres se traducen como incidentes viales: choques de vehículos particulares, motocicletas y camiones de carga. Se observa que dichos acontecimientos tienen una recurrencia mayor en los límites norte del programa, en Anillo Periférico y en menor medida en Av. de las Palmas en su cruce con Av. Explanada, dentro de la V Sección de Lomas de Chapultepec. Asimismo, se identifica que el 24% corresponde a interrupciones de servicios y otros servicios, más de la mitad de los reportes se relacionan con el suministro de agua potable que son el 18%, el 2% a fallas en alcantarillado y el 4% a cortos circuitos.

Se presentan con menor porcentaje, actos de sabotaje o terrorismo, los cuales son casi nulos dentro de los límites del PPDU-LCH al representar el 1% de los reportes ubicándose en los corredores urbanos (Av. Paseo de la Reforma y Av. Paseo de las Palmas).

Para finalizar al ser las concentraciones masivas un criterio de riesgo es necesario conocer cuál es la densidad poblacional de las colonias que conforman el PPDU-LCH. Como se puede observar en el mapa, la mayor concentración de población se encuentra en los límites del norte poniente del programa, siendo las manzanas con mayores densidades de población las colindancias entre la Colonia San Miguel Tecamachalco y la Sección VIII de Lomas de Chapultepec, en el tramo de Av. de las Fuentes – Sierra Chalchihui, debido a la alta densidad de unidades residenciales verticales, de más de 8 niveles en las Calles Cofre de Perote y Sierra Vertientes.

Gráfica VI-17 Fenómenos Socio Organizativos en PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

En conclusión, los fenómenos socio organizativos que vulneran a la población son diversos mismos que por su ubicación resultan más significativos en zonas de alta densidad poblacional, en el caso específico del PPDU-LCH es importante resaltar que la parte de la barranca Tecamachalco es un área importante por la conexión que se tiene en Av. de las Fuentes de Lomas de Chapultepec y Tecamachalco. Dicha avenida se convierte en la calle Cofre de

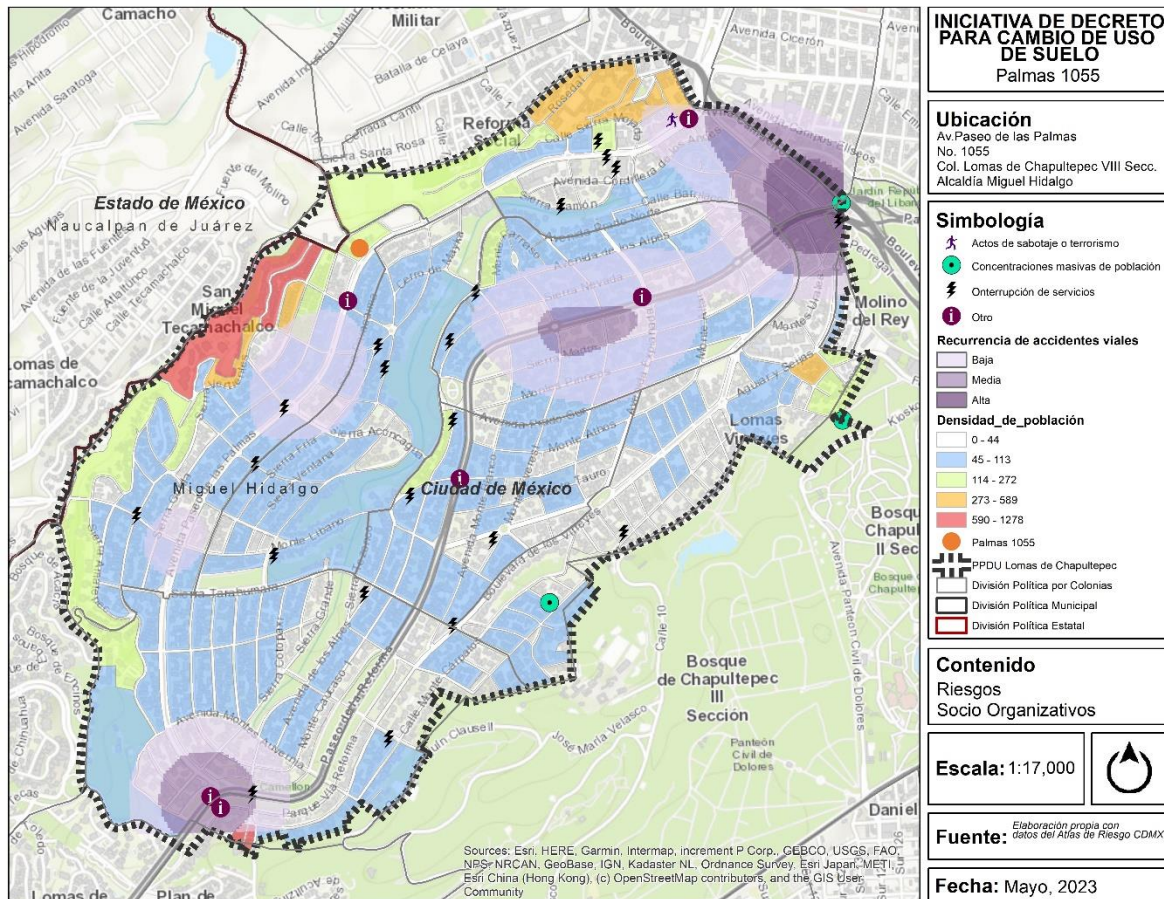
Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

Perote, la cual conecta directamente con Av. Paseo de las Palmas, siendo un punto estratégico para las conexiones de Santa Fe, Tecamachalco, Polanco y Lomas de Chapultepec en los alrededores de Anillo Periférico. De igual forma, cabe destacar que el Proyecto Palmas 1055 es un punto medio entre zonas ya consolidadas de carácter administrativo, donde se congregan diversos.

Finalmente, el proyecto con la intención de disminuir los efectos de las interrupciones de los servicios básicos en las colonias que conforman el programa, se implementara un sistema de agua pluvial, además de la instalación de paneles solares, los cuales ocuparan un área aproximada de 180 m² en la azotea, generando aproximadamente 210 kWh en un día.

Imagen VI-23 Riesgos Socio Organizativos en PPDU-LCH



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

Para finalizar, conforme al análisis de los riesgos y al Atlas de Riesgos de la Ciudad de México se sintetiza la información en la Tabla VI-24, con el fin de englobar los riesgos del PPDU-LCH y del entorno inmediato de Palmas 1055. Donde los riesgos de carácter geológico aparentemente no tienen gran impacto en las colonias que conforman el Programa Parcial, pero existe un riesgo medio y alto por la inestabilidad de laderas. En cuanto a los sismos, se identifica que se encuentra dentro de un riesgo bajo a la susceptibilidad a ser afectado por los movimientos telúricos,

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

De igual forma, los fenómenos hidrometeorológicos no representan un riesgo directo, como se observa los vientos fuertes de la zona, no representan una susceptibilidad considerable como peligrosa, al igual que las lluvias torrenciales, solo las Inundaciones representan un riesgo medio y alto, con respecto al proyecto.

Los riesgos químicos – tecnológicos se encuentran en un riesgo medio, debido a que las fugas y explosiones son provocados por fugas en instalaciones domésticas de gas. Estos son eventos que se pueden prevenir con el cuidado y mantenimiento respectivo, sin embargo, se reconocen que suelen ser accidentales y llegan a afectar a terceros.

Respecto a la parte socio organizativa, la mayor cantidad de eventos suscitados son por motivos de accidentes viales, donde presentan una mayor recurrencia en el cruce de las vialidades principales de la zona de Lomas de Chapultepec, específicamente en Av. de las Palmas y Anillo Periférico.

En el entorno de Palmas 1055 cuenta con una densidad media, rodeado de densidades bajas de población, debido a la estructura y conformación de Lomas de Chapultepec, donde de igual manera se encuentra en la franja de mayores densidades por las unidades habitacionales verticales. Dicha franja, se encuentra en riesgo por inestabilidad de laderas, por las laderas de la barranca de Tecamachalco.

Tabla VI-24 Riesgos en el PPDU-LCH

Riesgos PPDU - LCH					
	Riesgos	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
Geológicos	Sismico		X		
	Hundimientos				X
	Grietas				X
	Deslizamiento de laderas	X			
	Actividad volcanica				X
Hidrometeorológicos	Inundaciones		X		
	Lluvias torrenciales		X		
Químico - Tecnológicos	Derrame o fuga		X		
	Explosión		X		
	Incendios urbanos		X		
Socio organizativos	Accidentes terrestres		X		
	Actos de sabotaje o terrorismo		X		
	Concentraciones masivas de población			X	
	Interrupcion de servicios		X		

Fuente: Elaboración propia con lo obtenido en el apartado

VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

También, menciona en su artículo 8 que:

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

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

VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

En cuanto a la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 24 de marzo de 2023.

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

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

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

Por otro lado, se menciona al derecho a la ciudad como

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

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

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

“[...] La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable,

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza. [...]

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

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

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

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

Es por ello, que bajo este principio se plantea la modificación de dicho instrumento.

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

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

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

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

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

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

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las Alcaldías.

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

Por último, sobre el Congreso de la Ciudad de México la Constitución en su artículo 29 menciona que dentro de sus competencias se encuentra

"I. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:

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

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

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

VII.IV Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de junio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 15 de mayo de 2023, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los programas de desarrollo urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

“Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

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

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

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

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

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

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

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

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

I. El Programa General de Desarrollo Urbano;

II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;

III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;”

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

I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;

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

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

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

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

Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o

Iniciativa de Decreto Palmas 1055

cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley.

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

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

I. Al Jefe de Gobierno

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

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

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

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

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

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

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

VII.V Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

II. IMAGEN OBJETIVO

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

Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y 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.

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

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

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

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

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

V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

1.3. Programas Parciales de Desarrollo Urbano

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

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

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

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

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

Regeneración urbana

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

Fortalecimiento económico

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

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

VII.VII Contexto Normativo

VII.VII.I Uso de Suelo

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (CUZUS) folio No. 11401-151RIMA23 del 28 de Abril de 2023, señala que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS DE CHAPULTEPEC” que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo determina que al predio le aplica la zonificación **H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad “R” una vivienda cada 1,000m2 de terreno)**

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

La Presente Iniciativa de Decreto busca modificar la zonificación H/3/50/R a **HOCS/3/30/Z (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicio con local comercial destinado a farmacia; 7 niveles máximo de construcción, 26% mínimo de área libre en 4, 112.10 m² de superficie máxima de construcción.**

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.2 CUZUS Folio 11401-151RIMA23.*

VII.VII.II Normas de Uso de Suelo

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

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

En cumplimiento con las normas, a continuación, se desarrolla su aplicación sobre las zonificaciones antes descrita.

VII.VII.III Normas de Ordenación

VII.VII.III.I Fusión de dos o más predios

La norma menciona lo siguiente:

"Para que dos o más predios se fusionen, están condicionados a mantener la zonificación para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la zonificación respectiva del Programa Parcial"

Sin embargo, el predio no considera fusión, por lo que la norma no aplica.

VII.VII.III.II Área construible en zonificación denominada Área Verde (AV)

El predio al estar en una zonificación H/350/R y no Área Verde, se puede concluir que la norma no aplica

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

Esta Norma establece lo siguiente:

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

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizara 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: $Altura = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$

Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

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.”

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 120/2019 y fecha de 06 de febrero de 2019, el predio con número 1055 se ubica en Paseo de las Palmas que cuenta con un ancho de 40m, considerando que el proyecto tiene una altura de 30.50m, es decir, 9.50m menos de lo permitido. Por lo que el proyecto cumple con lo establecido en la norma.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.3 CANO Folio 120-19 y el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.2 Planos del anteproyecto arquitectónico.

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

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

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

El predio al no contar con dos o más zonificaciones, así como su distanciamiento con Áreas Verdes, la norma no aplica.

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

La norma menciona lo siguiente:

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

El predio al considerar el uso HOCS tiene permitido estacionamientos subterráneos, mismo que considera en cuatro sótanos. En este sentido, el predio cumple con lo establecido en la norma.

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

Al buscarse la ampliación de una construcción de interés privado, las consideraciones establecidas en la norma no aplican.

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

El predio cuenta con una zonificación Habitacional, por lo tanto la norma no aplica.

VII.VII.II.IX Restricciones en Predios

Av. Paseo de las Palmas cuenta con una restricción frontal de 8.00m, en sus colindancias laterales hasta dos tercios del fondo de 4.00m y al fondo del 15% de la altura total permitida a la construcción. El anteproyecto considera la restricción al frente de 8.00m, así como al fondo de 4.00m. En cuanto a la restricción en colindancias el CUZUS menciona que cuando los predios tengan un frente menor a veinte metros podrán emitir una o ambas restricciones laterales, en ese sentido, al no sobre pasar los 20.00m de frente de acuerdo con instrumento de compraventa el anteproyecto omite dichas restricciones. Dicho lo anterior, el anteproyecto cumple con las restricciones establecidas en normatividad.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.1 Instrumento de compraventa 22,559* y en Anexos Anteproyecto arquitectónico *2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico*

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

El objetivo de la presente iniciativa es aprovechando la zonificación HOCS, por lo que la norma no aplica.

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

El objetivo de la presente iniciativa es solicitar la zonificación HOCS para oficinas y un local comercial con giro de farmacia. En ese sentido, la norma no aplica.

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

El objetivo de la presente iniciativa no considera el aprovechamiento del uso habitacional, por lo que la norma no aplica.

VII.VII.II.I.XIII Zonas específicas

El predio al no encontrarse dentro de las zonas específicas reconocidas la norma no aplica.

VII.VII.II.I.XIV Para la reconversión al uso habitacional

La norma menciona lo siguiente:

“A fin de recuperar el uso Habitacional en la Colonia Lomas de Chapultepec, se incentiva la reconversión del uso de Oficinas y Servicios a la zonificación H (Habitacional), considerando lo siguiente:”

Al no pretender aprovechar el uso habitacional, la norma no aplica.

VII.VII.II.I.XV Zonas y Usos de Riesgo

La norma menciona lo siguiente:

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

De acuerdo CANO, el predio se encuentra en una zona minada donde menciona que se requiere estudio de mecánica de suelos para otorgar manifestación. En atención a ello, de aprobarse la presente solicitud se realiza estudio de mecánica de suelos y los estudios pertinentes que permitan conocer el estado del subsuelo para llevar acabo el anteproyecto, de no ser así se justará a lo que la Alcaldía determine.

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

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

De acuerdo con los documentos del predio CUZUS y CANO, el predio no se encuentra reconocido como afecto al Patrimonio, por lo que la norma no aplica.

VII.VII.II.I.XVII *Para predios con Normatividad Especifica*

Al no estar reconocidos dentro de la tabla establecida, la norma no aplica al predio.

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

Artículos transitorios

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

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

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

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

Ciudad de México, a 16 de junio de 2023

C. Adolfo Farhi Chattaj

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

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento compraventa 22,559
- 1.2 Instrumento contrato de fideicomiso 22,410
- 1.3 Poder Notarial 22,591
- 1.4 CUZUS Folio 11401-151RIMA23
- 1.5 CANO Folio 120-19
- 1.6 Comprobante de domicilio CFE No. de servicio 300000000349
- 1.7 Copia Certificada INE C. Adolfo Farhi Chattaj

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico Montes Urales 360
- 2.2 Planos del Proyecto Arquitectónico

A01	A07	A13	A19
A02	A08	A14	A20
A03	A09	A15	A21
A04	A10	A16	A22
A05	A11	A17	A23
A06	A12	A18	

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

Quien suscribe el C. Adolfo Farhi Chattaj hace entrega de la copia de la credencial para votar en calidad de interesada y propietaria del predio ubicado en C. Carr Al Olivo 206 int. 402, Col. Lomas de Vista Hermosa, C.P. 05100, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.7 Copia Certificada INE C. Adolfo Farhi Chattaj.*

XII Bibliografía

- Arquitectura y Diseño. (2020). *¿Sabes lo que es una ciudad 15 minutos?* Obtenido de Arquitectura y Diseño: https://www.arquitecturaydiseno.es/pasion-eco/ciudades-que-todos-servicios-estan-a-menos-15-minutos-tu-casa_4255
- Centro Urbano. (2019). *Usos Mixtos, el modelo más atractivo para la inversión.* Obtenido de CentroUrbano: <https://centrourbano.com/inmobiliario/usos-mixtos-el-modelo-mas-atractivo-para-la-inversion/amp/>
- Cruz, F. (21 de agosto de 2016). *Derrumbe se comió una parte de Alpes en las Lomas de Chapultepec.* Obtenido de Excelsior: <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/08/21/1112282>
- Cushman & Wakefield. (2023). *Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2023.* Obtenido de Informes Marketbeat de México: <https://www.cushmanwakefield.com/es-mx/mexico/insights/mexico-marketbeats>
- Escobar, S. (2023). *Nuevas generaciones buscarán mudarse a zonas corporativas en los próximos dos años.* Obtenido de El Economista: <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Nuevas-generaciones-buscaran-mudarse-a-zonas-corporativas-en-los-proximos-dos-anos-20230310-0039.html>
- Graizbord, B. (2008). *Geografía del transporte en el área metropolitana de la Ciudad de México.* El Colegio de México.
- JLL México. (2023). *Panorama de Mercado de Oficinas Clase A. Ciudad de México Q1 2023.* Obtenido de JLL Servicios Inmobiliarios: <https://www.jll.com.mx/es/trends-and-insights/research/reporte-mercado-oficinas-cdmx>
- Lamudi. (2022). *Reporte de Bienes Raíces Ciudad de México.* Obtenido de Lamudi: <https://www.lamudi.com.mx/reporte-de-bienes-raices-cdmx-2022/>
- Merino, F. (2022). *Padecen por Metrobús 7 a medias.* Obtenido de Reforma: https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/preacceso/articulo/default.aspx?__rval=1&urlredirect=/padecen-por-metrobus-7-a-medias/ar2348021
- Murphy, R. (2007). *The Central Business District.*
- Navarrete, F. (2023). *¡Adiós home office! Oficinas ‘se curan’ del COVID-19 con 80% de ocupación.* Obtenido de El Financiero: <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2023/01/20/oficinas-se-curan-del-covid-con-ocupaciones-al-80-pese-a-contagios/>
- ONU Hábitat. (21 de Agosto de 2017). *Los usos mixtos del suelo y sus beneficios.* Obtenido de ONU Hábitat: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios#:~:text=Adem%C3%A1s%20de%20minimizar%20los%20requerimientos,caminar%20y%20usar%20la%20bicicleta>
- ONU Hábitat. (2017). *Los usos mixtos del suelo y sus beneficios.* Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios#:~:text=Adem%C3%A1s%20de%20minimizar%20los%20requerimientos,caminar%20y%20usar%20la%20bicicleta>.
- ONU-Habitat. (2017). *Los usos mixtos del suelo y sus beneficios.* Obtenido de ONU-Habitat: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>

Iniciativa de Decreto

Palmas 1055

- PortalPolitico.tv. (2022). *Time on Market: ¿cuánto tiempo toma vender una vivienda en la CDMX?* Obtenido de PortalPolitico.tv: <https://www.portalpolitico.tv/negocios/time-on-market-cuanto-tiempo-toma-vender-una-vivienda-en-la-cdmx-0>
- Redacción/SinEmbargo. (2022). *Aplicación de transporte Beat se va México; dejará de operar desde el 9 de noviembre.* Obtenido de sinembargo.mx: <https://www.sinembargo.mx/08-11-2022/4281721>
- Salas, A. (08 de noviembre de 2022). *Una nueva era: ¿son los paneles solares una solución al cambio climático?* Obtenido de Lumek: <https://lumek.com.mx/blog/son-los-paneles-solares-una-solucion-al-cambio-climatico>
- Saldaña, D. (2022). *¿Cuáles son los precios de las casas en México?* Obtenido de Propiedades.com blog: <https://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/precios-casas-mexico>
- Serrano, M. (2021). *Diez desventajas de vivir en una comunidad cerrada.* Obtenido de eHow En Español: https://www.ehowenespanol.com/10-desventajas-vivir-comunidad-cerrada-galeria_435330/
- Social Energy. (31 de agosto de 2021). *Beneficio de la energía solar para el medio ambiente.* Obtenido de Social Energy: <https://www.socialenergy.es/blog/energia-solar/beneficio-energia-solar-ambiente/>
- Sol de México. (01 de noviembre de 2018). *Explosión en restaurante de Lomas de Chapultepec deja dos lesionados.* Obtenido de Sol de México: <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/valle-de-mexico/explosion-en-restaurante-de-lomas-de-chapultepec-deja-dos-lesionados-2558363.html>
- TecnoXplora. (08 de enero de 2021). *La ciudad de los 15 minutos: así funciona el modelo definitivo para reducir la contaminación urbana.* Obtenido de TecnoXplora: https://www.lasexta.com/tecnologia-tecnoxplora/ciencia/divulgacion/cuantas-personas-viven-cada-continente-cuales-son-paises-mas-poblados_202204256266b882d593ed0001a8b0a1.html
- Tinsa México. (2019). *¿Cómo se clasifican las oficinas desde el punto de vista inmobiliario?* Obtenido de <https://www.tinsamexico.mx/como-se-clasifican-las-oficinas-desde-el-punto-de-vista-inmobiliario/>