

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

Este documento contiene datos personales protegidos por las Leyes de Protección de Datos de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que su protección y tratamiento conforme a las mismas resulta obligatorio

PRESENTE

ALAN MILLÁN OLIVARES en nombre y representación de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "2976/2018"**, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documento en la Calle IGNACIO ALLENDE No. 171, COLONIA DEL CARMEN, ALCALDIA COYOACAN, C.P. 04100.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante Usted la documentación relacionada con la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: **"INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE CHAPULTEPEC", DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO"** con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en **BOULEVARD MANUEL AVILA CAMACHO No.14, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO**. 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 en original:

- Carta Ingreso de la Iniciativa Ciudadana de Decreto.
- Copia Certificada de mi identificación oficial a nombre de Alan Millán Olivares.
- Proyecto de Iniciativa Ciudadana de Decreto.
- Estudio Técnico Justificativo
- Memoria y Anteproyecto arquitectónicos.
- Reporte fotográfico.
- USB, con archivos de los documentos anteriores en formato editable

Además de los siguientes documentos en copia simple:

- INSTRUMENTO No. 78,702. Escritura Pública de la Fusión de tres predios.
- INSTRUMENTO No. 77,169. Acta Constitutiva de BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.
- INSTRUMENTO No. 77,255. Poder General a favor de Alan Millán Olivares.
- Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo Folio No. 30108-151HEOS22.
- Constancia de Alineamiento y Numero Oficial No. 271/2021.

COORDINACIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

00002453

FOLIO: _____

FECHA: 6/3/23

RECIBÍO: 11 40 AM

Long

De recepción INE en copia certificada y archivar digital AH

- Licencia de Fusión de predios No. DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS0002/2019, de fecha 28 de febrero de 2019.
- Dictamen de aplicación de Normatividad de Uso de Suelo. SEDUVI/DGOU/0305/2022, de fecha 24 de febrero de 2022.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3876/2018, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3877/2018, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3925/2018, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda.
- Carta, mencionando los elementos desglosados que se entregan, tanto impresos como digitales. (USB).

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

Atentamente

ALAN MILLÁN OLIVARES

Representante Legal de

***BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIO EN EL CONTRATO
DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL
IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "2976/2018"***

Este documento contiene datos personales protegidos por las Leyes de Protección de Datos de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que su protección y tratamiento conforme a las mismas resulta obligatorio

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO VIGENTE, PUBLICADO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 677 TOMO 1, VIGÉSIMA PRIMERA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN BOULEVARD MANUEL AVILA CAMACHO No.14, LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.



Contenido

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.....	4
II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO.....	6
2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE	7
2.2 PROPUESTA DE SOLUCIÓN	9
III. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS.....	9
IV. 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	13
a. Factores económicos.....	14
b. Factores ambientales.....	15
c. Factores sociales.....	16
d. Factores demográficos	17
e. Factores de Riesgo	19
<input type="checkbox"/> Riesgos de origen geológico.....	19
<input type="checkbox"/> Riesgos de origen hidrometeorológicos.....	20
V. 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.....	23
VI. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO.	27
VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA	



LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	27
VIII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO	64
IX LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO	66
X. ANEXOS.....	67
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.....	67
XII. BIBLIOGRAFÍA	68



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO VIGENTE, PUBLICADO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 677 TOMO 1 VIGÉSIMA PRIMERA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN BOULEVARD MANUEL AVILA CAMACHO No. 14, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO; PARA SOLICITAR ADICIONAR EL USO DE SUELO DE "SERVICIOS DE HOSPEDAJE INCLUYENDO HOTEL Y SUS USOS COMPLEMENTARIOS" A LOS USOS PERMITIDOS EN LA ZONIFICACIÓN: HOSS (HABITACIONAL, OFICINAS, SIN SERVICIOS); EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION DE 31,155.228 M2, CON ALTURA TOTAL DE 104 METROS, 40% DE ÁREA LIBRE, SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA DE 180.00 M², RESTRICCIÓN DE 10.00 METROS AL FRENTE SOBRE BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO Y 5 METROS AL FRENTE SOBRE PRIVADA DEL CASTILLO Y AVENIDA FERROCARRIL DE CUERNAVACA EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 1,997.13 M2.

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

El que suscribe, C. Alan Millán Olivares, representante legal de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "2976/2018", con fundamento en el artículo 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 95 fracción II y IV, 96, y 110, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México y el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente que señala: *"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:", me permito someter a consideración de esta soberanía, la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec de conformidad con lo que a continuación se expone:



I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO VIGENTE, PUBLICADO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 677 TOMO 1 VIGÉSIMA PRIMERA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO, CON LA FINALIDAD DE SOLICITAR ADICIONAR EL USO DE SUELO DE "SERVICIOS DE HOSPEDAJE, INCLUYENDO HOTEL Y SUS USOS COMPLEMENTARIOS" A LOS USOS PERMITIDOS EN LA ZONIFICACIÓN: HOSS (HABITACIONAL, OFICINAS, SIN SERVICIOS); EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION DE 31,155.228 M2, CON ALTURA TOTAL DE 104 METROS, 40% DE ÁREA LIBRE, SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA DE 180.00 M², RESTRICCIÓN DE 10.00 METROS AL FRENTE SOBRE BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO Y 5 METROS AL FRENTE SOBRE PRIVADA DEL CASTILLO Y AVENIDA FERROCARRIL DE CUERNAVACA EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 1,997.13 M2.

II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

La dinámica actual que presenta la colonia Lomas de Chapultepec, y específicamente el Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico), ha abierto la posibilidad de integrar una edificación con usos Habitacional, Oficinas, y Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios, lo que contribuye a la mayoría de las políticas establecidas dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec, los instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el PPDU promueve a consolidar la zona de estudio además de entrar en la dinámica que va presentando la Ciudad.

Derivado de análisis realizado, se cree factible el desarrollo de este proyecto, el cual llegaría a sumar a la zona, con la generación de empleos, la atracción de turismo por consecuente crecería la derrama económica en la zona, no se alteraría la imagen urbana ya que el proyecto está diseñado para mantener las características fisionómicas que manejan los inmuebles aledaños.

Para lograr estos alcances, se establecen los siguientes objetivos:

- Analizar la normatividad actual para definir los ajustes requeridos para que el uso de suelo pretendido de Servicios de Hospedaje, incluyendo

Hotel y sus usos complementarios sea adicionado a los usos de suelo ya aplicables al predio;

- Determinar el estado actual en un radio de influencia de 500m a partir del proyecto en análisis para conocer la capacidad instalada de su infraestructura y la funcionalidad de la misma;
- Analizar y medir los efectos de la inserción del proyecto pretendido en el entorno, en elementos como el aprovechamiento de la infraestructura existente, la relación que tendrá con los usos vecinos y los corredores cercanos y en general los efectos de la inclusión de este proyecto en la zona de influencia del mismo;
- Proponer los ajustes a la normatividad vigente para lograr que, mediante el proceso de modificación de uso de suelo pretendido, se obtenga el resultado que permita llevar a cabo el proyecto pretendido y por lo tanto;

Se busca promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de septiembre de 2021, para la modificación de uso de suelo del predio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho No.14, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo para permitir el uso de suelo Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios adicional a los usos ya permitidos (Habitacional y oficinas), en una superficie de construcción de 31,155.228 m², desarrollados en una altura de 104 metros, 40% de área libre, restricción de 10.00 metros al frente sobre Blvd. Manuel Ávila Camacho y 5 metros al frente sobre Privada del Castillo y Avenida Ferrocarril de Cuernavaca en una superficie de terreno de 1,997.13 m². Se busca obtener el uso de suelo Habitacional, Oficinas y Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios.

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

Debido a la dinámica urbana de la Ciudad de México sus habitantes se ven en la necesidad de ocupar el suelo urbano y desarrollar actividades con usos distintos a los originalmente previstos por las normas rectoras y solicitar para tal efecto, la modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec de la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Este potencial de transformación plantea a las autoridades locales la necesidad de ponderar las demandas sociales y revisar el sentido de los ordenamientos vigentes con el propósito de dar solución a los fenómenos urbanos sin perder de vista las directrices de la planeación urbana y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La ubicación estratégica de la zona de Lomas de Chapultepec, y en particular el Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico), ha creado que su propio dinamismo generando estrategias para cubrir la demanda de servicios que se presentan en la zona, su cercanía con las Embajadas, el Auditorio Nacional, el Bosque de Chapultepec y su conectividad con vialidades importantes de la Ciudad, orilla naturalmente al desarrollo de nuevos complejos con usos mezclados.

La normatividad vigente en materia de uso de suelo que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec al inmueble ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho No.14 le otorga una zonificación: HOSS/10/30/Z (Habitacional, Oficinas Sin Servicios, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad "Z" lo que resulte de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180 m², sin contar indivisos); adicionalmente mediante Dictamen procedente para ratificación de las Normas Complementarias Fusión de predios y Periférico, con base en el Décimo Transitorio del Programa Parcial de Desarrollo Lomas de Chapultepec, vigente prevalece la zonificación: Habitación / Oficinas Sin Servicios, altura máxima de construcción permitida de 104.00 metros, 40% de área libre, superficie mínima de vivienda de 180.00 m², con una superficie máxima de construcción de 31,155.228 m², debiendo respetar una restricción de 10.00 metros al frente sobre Blvd. Manuel Ávila Camacho y 5.00 metros al frente sobre privada del Castillo y Avenida Ferrocarril de Cuernavaca; permitiendo únicamente el uso habitacional y oficinas; aun cuando cuenta con potencial constructivo, las opciones de desarrollar el potencial conforme a la vocación del Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho se limitan considerablemente, a pesar de existir las condiciones físicas y de infraestructura para un óptimo desarrollo.

Lomas de Chapultepec y en particular el Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico), presenta las condiciones adecuadas para promover proyectos integrales, con usos que interactúen y se complementen con la dinámica del Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico) como son el uso de suelo Habitacional, Oficinas y Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios de primer nivel, además de que existe demanda de este tipo de servicios dentro de la zona.

A través de la presente iniciativa se tiene el propósito de solicitar adicionalmente a los usos de suelo ya permitidos en el predio que son Habitacional y Oficinas, el uso de suelo Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios, con la finalidad de entrar a la nueva dinámica económica y contribuir a la derrama económica de la Ciudad para recuperar la economía.

2.2 PROPUESTA DE SOLUCIÓN

Como se analizará y comprobará en la presente iniciativa y fundamentado con el Estudio Técnico Justificativo que la acompaña, la puesta en marcha del proyecto pretendido detonará el crecimiento económico de la zona y el empleo, y se promoverá la consolidación de servicios dentro de la zona.

Así pues, se requiere promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de septiembre de 2021, para la modificación de uso de suelo del predio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 14, Colonia Lomas de Chapultepec III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, con la finalidad de solicitar se adicione a los usos autorizados, el uso de suelo de Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios en una superficie total de construcción de 31,155.228 m², en una altura total de 104 metros, 40% de área libre, restricción de 10.00 metros al frente sobre Blvd. Manuel Ávila Camacho y 5 metros al frente sobre Privada del Castillo y Avenida Ferrocarril de Cuernavaca, dentro de una superficie de terreno de 1,997.13 m².

Por lo que permitir la mezcla de usos de suelo congruentes con la infraestructura existente, contribuye a potenciar el desarrollo no solo de la zona si no del territorio aledaño.

La presente iniciativa y estudio técnico analiza y justifica la viabilidad de realizar la modificación de uso de suelo en el que solicita sea adicionado el uso de suelo Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos Habitacional y Oficinas los cuales son aplicables actualmente en el predio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 14, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

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

Para resolver la problemática planteada, se promueve la Iniciativa de Decreto en materia de reforma a las disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la

Alcaldía Miguel Hidalgo, aprobado por el H. Congreso de la Ciudad de México y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 6 de septiembre de 2021, basado en lo siguiente:

De acuerdo con los demás parámetros asignados por la Zonificación Secundaria dentro del P.P.D.U. Lomas de Chapultepec, el predio bajo estudio tiene una Zonificación: HOSS/10/30/Z (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad "Z" Lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180 m², sin contar indivisos.

Adicionalmente, mediante DICTAMEN DE APLICACIÓN DE NORMATIVIDAD DE USO DE SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN "para el predio ubicado en BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO NÚMERO 14, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11000", suscrito por el Director General del Ordenamiento Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda e inscrito en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, del Acta No. 830, Libro VII (Dictamen Técnico), Volumen Dos del 1º de marzo de 2022, donde se aprueba el siguiente DICTAMEN:

"PRIMERO. Esta Dirección General de Ordenamiento Urbano, emite DICTAMEN PROCEDENTE para la ratificación de las Normas Complementarias Fusión de predios y Periférico del Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, con base en el DÉCIMO TRANSITORIO del Decreto por el que se expide 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 6 de septiembre de 2021, para que en el predio ubicado en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 14, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo C.P. 11000 prevalezca en la superficie total del predio 1,997.13 m², la Zonificación HABITACIÓN / OFICINAS SIN SERVICIOS, altura máxima de construcción permitida 104.00 metros, 40% de superficie de área libre, superficie mínima de vivienda de 180.00 m², con una superficie máxima de construcción de 31,155.228, debiendo respetar una restricción de 10.00 metros al frente sobre Blvd. Manuel Ávila Camacho y 5 metros al frente sobre Priv. Del Castillo y Av. Ferrocarril de Cuernavaca, y en las fachadas de colindancia hacer uso de materiales que sean concordantes con el resto de la fachada del edificio, sin que esto represente una restricción lateral, ..."

Lo que para el caso del predio que se analiza representa lo siguiente:

Predio	Superficie e del terreno	Zonificación	Área libre		Área de desplante		Superficie Máx. construcción	CUS
			M2	%	M2	%		
Bld. Manuel Ávila Camacho 14	1,997.13	HOSS/104/40/180	798.852	40	1,198.278	60	31,155.228	15.6

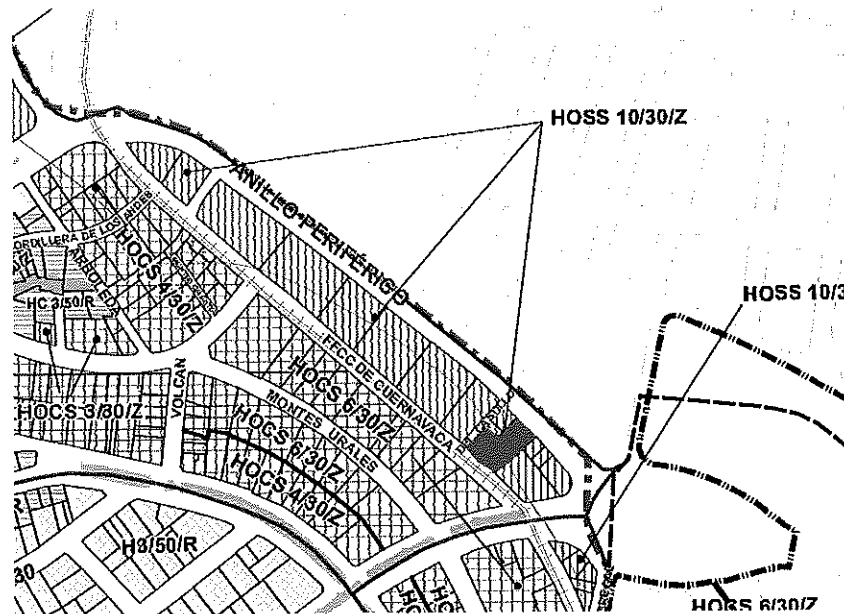
Superficie del polígono: 1,997.13 m²

Zonificación secundaria aplicable: HOSS/104/40/180

Área libre mínima a proporcionar: 798.852 m² (40%)

Área de desplante máximo permitido: 1,198.278 m² (60%)

Intensidad máxima de construcción: 31,155.228 m²



Fuente: Plano E-3 (Fragmento) del P.P.P.D.U Lomas de Chapultepec de la alcaldía Miguel Hidalgo

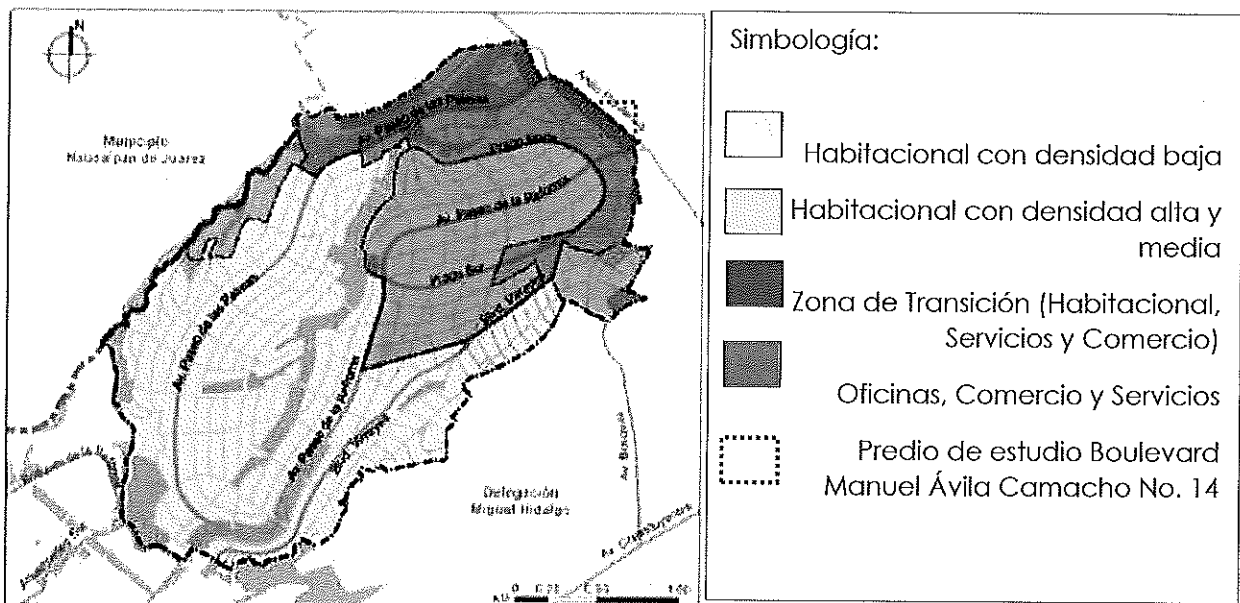
Lo anterior representa que en el predio en estudio se permite construir hasta 31,155.228 m² de construcción a la que se le pueden asignar un uso de suelo Habitacional, Oficinas Sin Servicios.

Bajo este argumento, sumado a las ventajas competitivas inigualables (ubicación, usos de suelo, actividades, comunicación, etc.) que reconoce el mismo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Miguel Hidalgo para detonar el

crecimiento económico de la ciudad, y como una de las alcaldías que aloja los más importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio y recreación de la ciudad, se observa la viabilidad que tiene el proyecto pretendido (Habitacional, Oficinas y Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios) para complementar y potencializar las actividades de la zona y en particular del Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico).

Es importante mencionar que dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec se tiene consideradas 4 tipos de zonas homogéneas:

El predio de estudio está dentro de la zona catalogada como la zona de Oficinas, Comercio y Servicios, como se aprecia en la imagen de abajo.



Así, la inserción de un proyecto con usos Habitacional, Oficinas y Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios se traduce en un promotor de desarrollo económico urbano y social en la zona en donde se ubica el predio en estudio, porque se generaría empleo, se aprovecharía la infraestructura y espacio público existente.

Analizadas las condiciones de la zona de Lomas de Chapultepec y en específico de la Colonia Lomas de Chapultepec III sección y en particular del Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico) se considera que existen las condiciones de funcionalidad para desarrollar un proyecto integral en el predio analizado.

Con base en lo anterior, mediante la presente iniciativa se busca promover la modificación del PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE

CHAPULTEPEC DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO VIGENTE, PUBLICADO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 677 TOMO 1 VIGÉSIMA PRIMERA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN BOULEVARD MANUEL AVILA CAMACHO NO. 14, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA ADICIONAR EL USO DE SUELO SERVICIOS DE HOSPEDAJE, INCLUYENDO HOTEL Y SUS USOS COMPLEMENTARIOS A LOS USOS PERMITIDOS (HABITACIONAL Y OFICINAS) DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 1,997.13 M2. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA 104.00 METROS, 40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA DE 180.00 M², CON UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 31,155.228, DEBIENDO RESPETAR UNA RESTRICCIÓN DE 10.00 METROS AL FRENTE SOBRE BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO Y 5 METROS AL FRENTE SOBRE PRIV. DEL CASTILLO Y AV. FERROCARRIL DE CUERNAVACA.

IV. RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO.

Las características urbanas de Lomas de Chapultepec y en específico del Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico), se han ido transformando en los últimos años, pues la construcción de grandes edificaciones, la presencia de Embajadas internacionales, la cercanía con recintos como el Auditorio Nacional, el Bosque de Chapultepec, le ha dado gran importancia a la zona, ya que su presencia se ha vuelto internacional, por lo que albergar un proyecto con una adecuada mezcla de usos de suelo: Habitacional, Oficinas y Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios contribuiría a la derrama económica de la zona.

Esta evolución de la colonia ha basado su desarrollo en el potencial constructivo que le ha asignado; en un primer momento fue a partir de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), instrumentos que nacieron con el objetivo de ordenar cambios de uso de suelo y asegurar la participación con voz y voto de las organizaciones vecinales. Las cuales en los años 90 pasaron a denominarse Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Lomas de Chapultepec cuenta con las condiciones ideales para seguir evolucionando y consolidarse como un subcentro de servicios y comercio mezclado con viviendas modernas. Este proceso de transformación positiva y consolidación sería más rápido si no se encontraran limitantes de aprovechamiento como lo es la limitante en los usos de suelo del predio referido, pues la vocación de uso de suelo con el que cuenta la colonia, particularmente el Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico) y sus actividades exigen un cambio en los usos de suelo para consolidarse como un subcentro de comercio y servicios para la parte poniente de la Ciudad de México.

Dada esta condición, se considera viable la modificación al Programa para que se autorice al predio señalado adicionar el uso de suelo de Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos ya aplicables (Habitacional y Oficinas), considerando las siguientes características de los factores que a continuación se desarrollan:

a. Factores económicos

El Gobierno de la Alcaldía Miguel Hidalgo reconoce las ventajas competitivas inigualables para participar en el desarrollo económico de la ciudad, por ser un espacio que aloja a los más importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio, recreación, entre otros.

Ante tal escenario, dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se plantearon como objetivos, en el rubro económico: Lograr la distribución equilibrada de los satisfactores urbanos; Consolidar la posición de la entonces Delegación Miguel Hidalgo como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad; y Fortalecer y diversificar la estructura económica local.

Lo cual manifiesta la capacidad de impulsar el desarrollo de las zonas anteriormente mencionadas, con el objetivo de generar empleos, incentivar las inversiones económicas y elevar la calidad de las zonas referidas

Establece que son actividades económicas sujetas a fomento las relacionadas con el desarrollo urbano y medio ambiente, principalmente aquellas que se ubiquen en zonas de fomento económico; que generen empleos y que implementen el uso eficiente de agua y energéticos y servicios que proporciona la ciudad.

Lo cual manifiesta el polo de potencial de desarrollo económico potenciado por el uso de suelo de la zona y es sin duda un sitio idóneo para cumplir estos objetivos en materia de fomento económico, por lo que revisando los efectos del proyecto en la zona es factible concluir que se cumplen adecuadamente con la inserción

del proyecto con usos: Habitacional, Oficinas y Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios que se revisa en este estudio.

Sin embargo, uno de los principales propósitos al solicitar esta adición de uso de suelo de Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios se debe a los estragos que trajo consigo la pandemia. Por lo que las perspectivas de recuperación de la económica han orillado a los desarrolladores invertir en proyectos redituables, una de las consecuencias que dejó la pandemia es la baja rentabilidad de oficinas; el presente estudio tiene la finalidad de solicitar adicionar el uso de suelo de Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos ya aplicables al predio, con la finalidad de entrar a la nueva dinámica económica y contribuir a la derrama económica de la ciudad para recuperar la economía.

b. Factores ambientales

En la actualidad, existe un compromiso gubernamental de promover la sustentabilidad de la Ciudad de México y sienta las bases para la conservación y buen uso de los recursos naturales, así como para la protección del medio ambiente en beneficio de la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros de la Ciudad. En este sentido el programa de desarrollo urbano establece las siguientes acciones:

- III. Recuperar el agua pluvial y aguas servidas para su reuso;
- IV. Recuperar volúmenes de agua perdidos por fugas en las redes, a través del mantenimiento preventivo y correctivo de las mismas;
- V. Preservar las barrancas y cauces de agua
- VI. Preservar parques públicos y camellones ajardinados**
- VII. Promover actividades económicas no contaminantes;**
- VIII. Mejorar la vialidad;
- IX. Incrementar espacios de estacionamiento; entre otros

Es importante regular la construcción de nuevas edificaciones y mejorar el manejo de residuos sólidos, ya que, en el caso de los ríos formados por escurrimientos naturales, los taponeos por basura o la presencia de nuevas construcciones



pueden alterar el escurrimiento o generar inundaciones que pueden afectar las viviendas y vialidades.

En cuanto a la calidad del aire, se tiene la ventaja de que por la altura de la zona y los fuertes vientos que no permiten la acumulación de partículas.

c. Factores sociales

El Programa de Desarrollo Urbano establece como una de sus líneas de acción para lograr un desarrollo urbano más equitativo la "**regeneración urbana**", como una política para evitar la expulsión de la población residente del territorio, mejorar los espacios urbanos y la vivienda en barrios y zonas de población con menores ingresos. Por lo cual, ha planteado las siguientes acciones a implementar:

1. Generar espacios abiertos públicos, como principal espacio de integración social;
2. Mejorar la estructura vial, adecuando su trazo y conectándola a las vías primarias de la ciudad;
3. Mejorar de las áreas habitacionales, por medio de estímulos y eficiencia administrativa;
4. Integrar a la población de las zonas marginadas, al proceso de desarrollo de la alcaldía Miguel Hidalgo, por medio de la gestión social, la generación de empleo, la realización de obras públicas y la promoción de inversiones privadas; y

5. Facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo.

De lo anterior, se puede concluir que adicionar el uso de suelo Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos permitidos es sin duda un elemento que servirá para dar cumplimiento a todas las políticas y estrategias que en materia de desarrollo social se proponen para la Alcaldía aunado a que las condiciones funcionales de la zona de estudio favorecen la inserción de este proyecto en un ambiente social adecuado y que se verá beneficiado de la actividad propuesta.

d. Factores demográficos

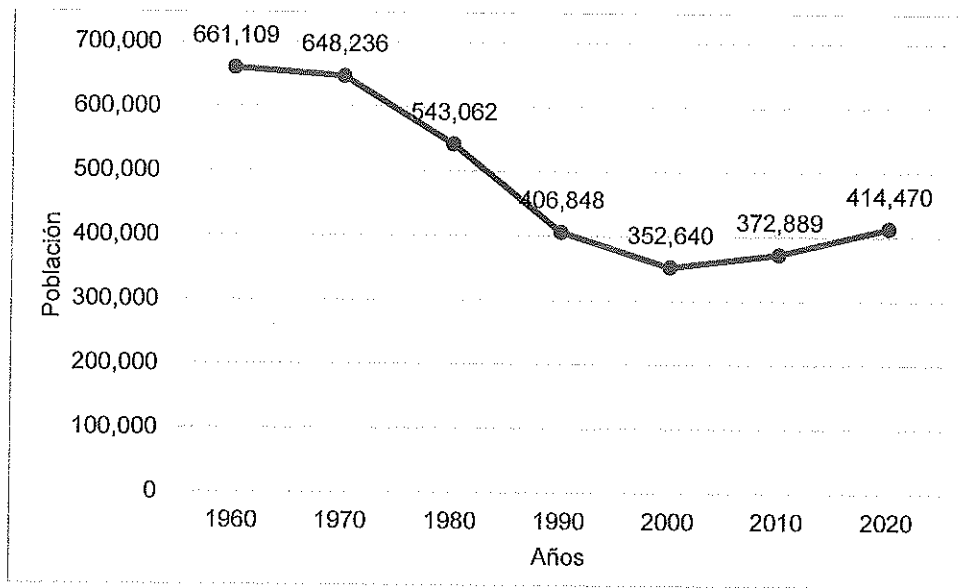
La Alcaldía Miguel Hidalgo, presenta desde la década de 1970 un fenómeno de despoblamiento. En el año de 1970 tenía una población de 648,236 habitantes, los cuales representaron el 9.43% del entonces Distrito Federal, y para 1990 su población decreció a 406,848 habitantes bajando su tasa de crecimiento poblacional en casi un tercio respecto a 1970, situación que se viene replicando hasta los años 2000, cuando empezaron a surgir nuevas políticas de repoblamiento de la Ciudad Central, y mediante la cual, se observa en cierta medida su éxito. A partir de este año su población ha ido recuperándose, por ejemplo, se tiene que para el año 2010 su población pasó a ser 372,889 respecto a su población del año 2000 de 352,640, lo que representa un crecimiento del 0.20%, y en el último censo que realizó el INEGI, se mostró una población de 414,470 habitantes, lo que ha demostrado su recuperación paulatina. Actualmente, la alcaldía Miguel Hidalgo se posiciona como la onceava demarcación en la CDMX por población absoluta.

AÑO	POBLACIÓN EN MIGUEL HIDALGO	POBLACIÓN DE LA CDMX	% RESPECTO A LA CDMX
1960	661,109	4,862,562	13.59
1970	648,236	6,874,174	9.43
1980	543,062	8,831,039	6.14
1990	406,848	8,235,744	4.94
2000	352,640	8,605,239	4.1
2010	372,889	8,851,080	4.21
2020	414,470	9,209,944	4.5

Fuente: Elaboración propia con base en los Tabulados de los Censos de Población y Vivienda INEGI, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010 y 2020. INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos.

El siguiente cuadro muestra el fenómeno de despoblamiento de la Alcaldía Miguel Hidalgo mencionado previamente, lo que se explica a partir de los cambios de usos de suelo por las que ha transitado la alcaldía, así como a las políticas territoriales que los distintos gobiernos han implementado. En la década de los años sesenta empezaron a presentarse cambios en los usos del suelo, principalmente hacia usos comerciales y de servicios, por lo que se empezaron a tercerizar las actividades económicas y se incrementó el valor del suelo, lo que ocasionó mayor número de población flotante y la expulsión de sus habitantes hacia otras zonas de la ciudad y a los municipios conurbados del Estado de México. Más adelante, en el año 2000, con las políticas de repoblamiento de la Ciudad Central, se observa una recuperación paulatina en su población.

ESTUDIO TECNICO JUSTIFICATIVO PARA PROMOVER LA MODIFICACION DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN BOULEVARD MANUEL AVILA CAMACHO No. 14, COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION, ALC. MIGUEL HIDALGO.



Fuente: elaboración propia con base a los resultados de los Censos de Población y Vivienda, INEGI

Los números de las tablas anteriores clarifican la tendencia recurrente de expulsión de población de la que fue sujeta la Alcaldía Miguel Hidalgo de 1970 al año 2000 debido a los cambios en los usos de servicios, y su recuperación a partir del año 2000 debido a las políticas de repoblamiento la Ciudad Central, y de la cual, la zona de Lomas de Chapultepec específicamente fue sujeta de un acelerado crecimiento inmobiliario.

Así pues, la tendencia comprobada con los resultados de los censos de población en los últimos 20 años muestra la transformación de la zona por expulsión y repoblamiento paulatino y la aparición de una diversidad de nuevos servicios y comercios que se respaldan en la vocación del uso de suelo de la zona.

Lo anterior se traduce en una natural tendencia a la expulsión de población habitante para dar paso al aprovechamiento de esos lotes con nuevos proyectos de oficinas y servicios que dominan la zona, y posterior a ello, se observa un nuevo repoblamiento urbano de las zonas con potencial de desarrollo de la ciudad como lo es la zona de Lomas de Chapultepec, aunado al buen potencial del uso de suelo y la demanda de espacios para vivienda, servicios y comercios.

e. Factores de Riesgo

❖ Riesgos de origen geológico

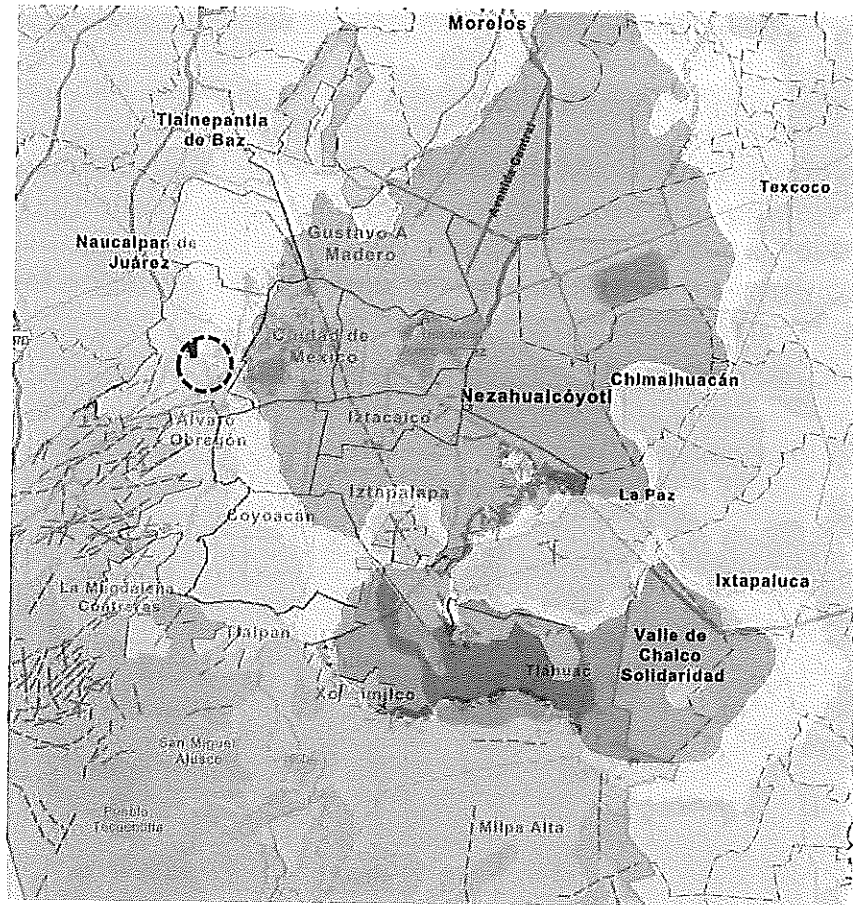
De acuerdo con la zonificación, desde el punto de vista estratigráfico, la Ciudad de México presenta tres tipos de zonas: Zona I de Lomas, conformada por grava, arenas, bloques, basaltos y piroclásticas; Zona II de Transición, conformada por arcilla, arena y grava y Zona III, la Lacustre conformada por tobas, limos, arcillas y arenas finas.



Tipo de suelo. Fuente: <https://blogcires.mx/tag/tipos-de-suelo-en-el-distrito-federal-y-zona-metropolitana/>

La Alcaldía Miguel Hidalgo se ubica en la **Zona I. Lomas**: formadas por rocas o por suelos, generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, como es el caso de las Lomas de Chapultepec y la cordillera del poniente; pero en los que existen depósitos arenosos en estado suelto o cohesivo relativamente blando, con la presencia de cavernas y de oquedades en rocas, como el caso de las colonias América y Daniel Garza, específicamente, y la Zona II. Transición, en la que los depósitos profundos se encuentran a 20 m. y su constitución es con base en estratos arenosos y limo-arenosos, intercalados con capas de arcilla lacustre, como es el caso de las colonias Polanco, Anzures, Verónica Anzures, Tlaxpana, Anáhuac y Casco de Santo Tomás. [1] por lo cual se puede considerar que el peligro por sismo es bajo, principalmente atribuido al tipo de suelo de loma que conforma la Alcaldía Miguel Hidalgo.

[1] P.D.U. para la delegación (ahora alcaldía) Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta oficial del D.F. el día 30 de septiembre de 2008, pág. 9.



Fuente: Elaboración propia con base al visor del atlas de riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo y Protección civil SGIRPC.

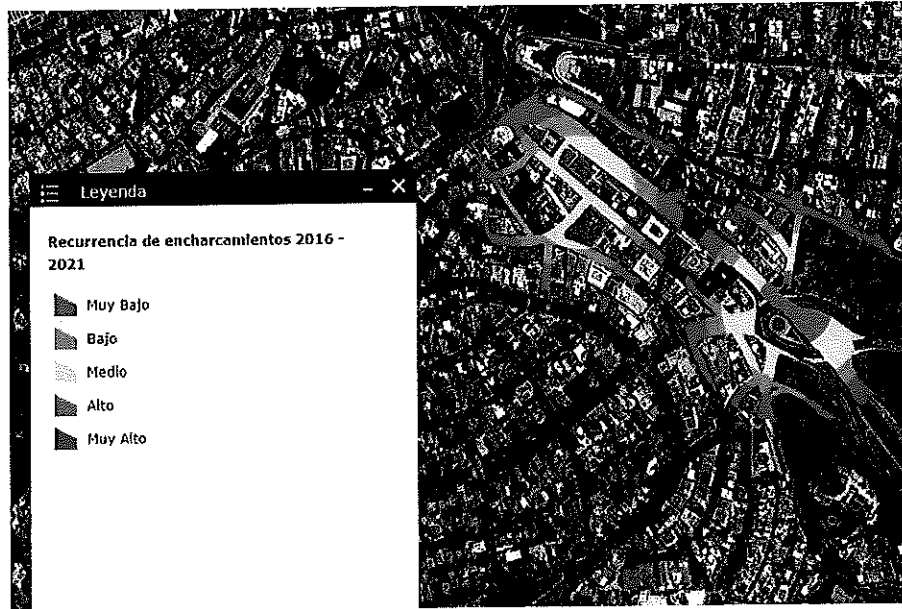
De acuerdo con el visor del Atlas de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo y Protección civil SGIRPC, en el área de influencia si bien no existen fracturas, por lo que no representan una amenaza a la población o al proyecto pretendido.

❖ Riesgos de origen hidrometeorológicos

Los procesos que ocasionan este tipo de riesgo tienen una incidencia periódica en determinadas zonas produciendo fenómenos destructivos a partir de granizadas, lluvias torrenciales e inundaciones.

Las inundaciones se presentan, cuando a partir de las precipitaciones, el terreno se satura o invade de agua debido principalmente a la insuficiencia de drenaje.

En la zona de estudio este es uno de los riesgos que se presentan, sin embargo, su incidencia es muy baja, y la infraestructura con la que se cuenta ha minimizado la posibilidad de este riesgo.



Fuente: Elaboración propia con base al visor del atlas de riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo y Protección civil SGIRPC.

❖ Riesgos de origen socio organizativos

Estos fenómenos son generados por las distintas actividades realizadas por los ciudadanos asociados con los procesos de desarrollo económico, político, social y cultural. Este tipo de fenómenos se dan en grandes concentraciones de población, provocando la suspensión de funciones de un sistema de subsistencia (vías de comunicación, electricidad, sistema de servicios, medios y otros).

De acuerdo con Índice de **vulnerabilidad social** del módulo de peligros del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México a nivel AGEB elaborado por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo Y Protección civil (SGIRPC), de acuerdo con el tipo de riesgo socio organizativo, es decir en función de que pudieran presentarse : concentraciones masivas de población, manifestaciones de inconformidad, terrorismo, sabotaje, vandalismo, interrupción o afectación de los servicios básico o de infraestructura estratégica, así como la posibilidad de se efectúen accidentes terrestres, se elaboró una escala con 5 subcategorías con los valores de muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo para determinar este tipo de riesgo, y de acuerdo con ello se presenta el siguiente mapa, en el cual se visualiza que la zona bajo estudio

tiene una vulnerabilidad muy baja de tener algún de riesgo socio organizativo. Así mismo es de mencionar que el color gris corresponde a AGEBS sin información.

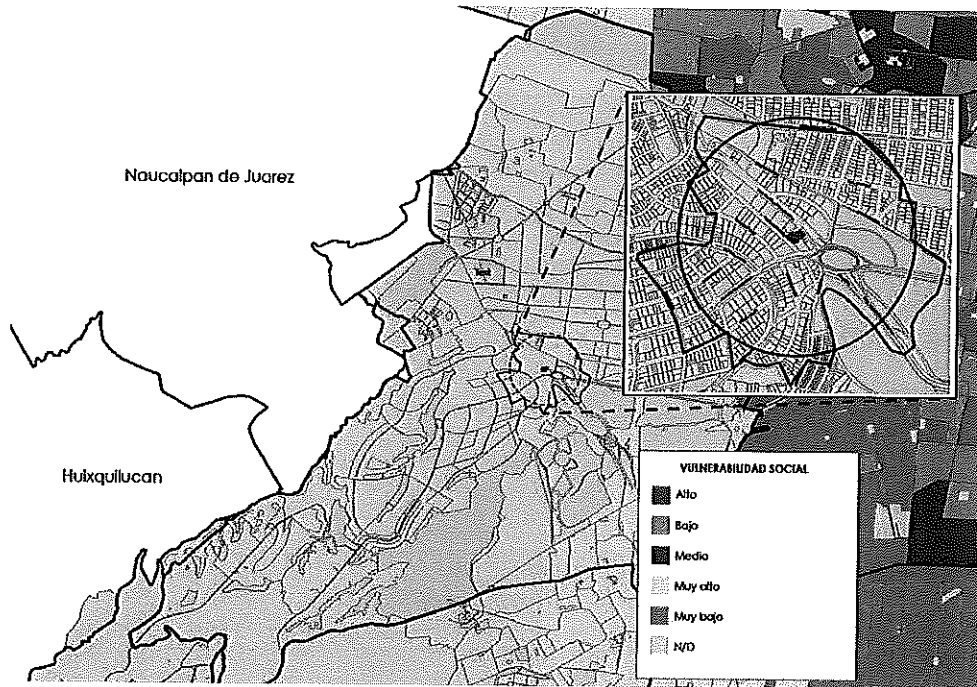


Imagen: Vulnerabilidad social en la alcaldía Miguel Hidalgo.
Fuente: Elaboración propia basado en el Atlas de riesgos de la CdMx nivel AGEBS de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo Y Protección civil.

De tal manera se tiene que la poligonal bajo estudio, de acuerdo con la información de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil se tiene un riesgo muy bajo de tener algún tipo de riesgo socio organizativo, pues es de conocimiento general que esta zona se caracteriza por una dinámica social que tiende hacia el intercambio de bienes y servicios, así como de ocio.

En términos generales, se puede decir, que la poligonal bajo estudio tiene un índice de vulnerabilidad muy bajo, pues sus características físicas y sociales lo configuran como un espacio seguro de intercambio social, comercial y de esparcimiento que se destaca por ofrecer bienes y servicios de primer lugar, y que figuran un atractivo turístico muy importante dentro de la Ciudad de México.

V. 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

Uno de los pilares bajo los cuales se fundamenta el desarrollo de una obra se basa en la capacidad instalada de la infraestructura para brindar, agua, drenaje y luz eléctrica, por lo que considerando ello, de acuerdo con los datos del censo del 2020, prácticamente todas las viviendas de la alcaldía se les distribuye **agua potable**. El nivel de cobertura de la red doméstica es **del 98.19%**, así mismo es importante mencionar que esta distribución, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Miguel Hidalgo, sus colonias se abastecen de los ramales sur y norte del acueducto Lerma, pozos municipales y particulares para uso industrial. Para distribuir el agua existen interconexiones que enlazan al sistema de tanques, los cuales se ubican en las partes altas para almacenar y regular el agua que se distribuye por gravedad a la población. (P.D.U Miguel Hidalgo, pág. 31)

En el ámbito **del drenaje** se tiene que disponen de drenaje 144,398 viviendas lo que presenta el **98.35%** del total de las viviendas particulares habitadas de la alcaldía Miguel Hidalgo. En este sentido el Programa delegacional vigente puntualiza que, si bien se presentan encharcamientos en periodo de lluvias, en general, no se registran problemas graves para el desalojo de las aguas negras y pluviales, tratándose sobre todo de encharcamientos temporales en puntos definidos. (P.D.U. Miguel Hidalgo, pág. 33).

En la demarcación en comento, de acuerdo con el CENSO de población 2020, se tiene que 144,483 viviendas disponen **de energía eléctrica**, que corresponde **el 98.40%** de las viviendas particulares habitadas.

Finalmente, de acuerdo con la integración de estos tres servicios urbanos, se tiene que un total de 144,282 viviendas particulares habitadas cuentan con **todos los servicios**, es decir **el 98.27%**, por lo cual se puede decir que esta demarcación territorial tiene una cobertura casi completa de los servicios básicos de agua, drenaje y energía eléctrica, lo cual, se replica en el polígono bajo estudio.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica	144,483	98.40
Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica	45	0.03
Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada y se abastecen del servicio público de agua	144,171	98.19
Viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	109	0.07
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	144,398	98.35
Viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje	129	0.09
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje	144,282	98.27
Viviendas particulares que disponen de drenaje y sanitario con admisión de agua	144,222	98.23

Tabla. Características de los servicios básicos en las viviendas, fuente: elaboración propia, con base al Censo de Población y Vivienda 2020, versión de escritorio SCINCE.

Ante este panorama se puede concluir que la alcaldía cuenta con la infraestructura necesaria para brindar los servicios básicos de agua, luz y drenaje al proyecto pretendido.

Por otro lado, considerando las características urbanas de la zona y la capacidad instalada para movilizarse en la zona, se debe considerar que la Alcaldía Miguel Hidalgo comparte redes de infraestructura vial con los municipios de Naucalpan y Huixquilucan, así como con las alcaldías Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Benito Juárez. Así mismo, constituye un espacio en el cual existe un gran flujo de personas y mercancías, por lo que su estructura vial e infraestructura de transporte público, significan un elemento vital para el adecuado funcionamiento de la vida económica de la Ciudad de México. (P.D.D.U. Miguel Hidalgo).

Las principales vías de comunicación que posibilitan este flujo de carácter regional y metropolitano son: el Boulevard Manuel Ávila Camacho (Anillo Periférico), Paseo de la Reforma, Paseo de la Palmas, estas vías de carácter regional, no sólo coadyuvan a la movilidad interna de la demarcación, sino posibilitan la

intercomunicación entre delegaciones y eventualmente con los municipios conurbados de la Ciudad de México

Por su parte el servicio de transporte público, al ser la red mediante la cual fluye el movimiento urbano, ligando las actividades y zonas (funciones) de la ciudad, es indispensable su descripción para entender el comportamiento que tiene determinado espacio en la ciudad. De tal manera se tiene que el transporte que se ofrece en su mayoría rebasa la frontera entre una demarcación y otra, y entre el tipo de transporte masivo más importante con el que cuenta la alcaldía hay:

Las personas que viven en la zona de análisis, se desplazan principalmente a través de vehículo particular, pero al tener una concentración importante de oficinas en el área de estudio las persona que trabajan son las que se mueven en su mayoría a través de las diferentes rutas de transporte colectivo (combi y autobús), teniendo diferentes orígenes y destinos. En la siguiente tabla se mencionan las rutas de transporte detectadas en el estudio de campo.

Durante el levantamiento y reconocimiento en campo de los recorridos y derroteros que tienen las rutas de transporte en la zona, se realizaron paralelamente aforos de frecuencia paso y carga con los que se determinó la operación de transporte del sector de estudio, para así determinar la saturación de rutas, número de unidades, tipo de unidades, capacidades de carga y frecuencia con la que las unidades circulan por el sector de estudio.

En las siguientes tablas se presentan las rutas de transporte que circulan por las diferentes vialidades de la zona de estudio.

Sobre Av. Las Palmas

Ruta 002-40 Km. 13 Palmas

Ruta 002-19 Palmas, Metro Chapultepec, Metro Auditorio

Ruta 002-18 Metro Chapultepec, Santa Fe

Ruta 002-41 Río Elba, Palmas, Lomas, Km.13

Sobre Blvd. Adolfo López Mateos (Periférico Norte)

Ruta 098-1 Torre Cuemanco

Ruta 098-11 Canal de Garay Toreo

Ruta 098-12 Toreo, Suburbia, Av. Tláhuac

Ruta 098-3 Metro Tacubaya, Cuemanco

Ruta 089-9 Metro Observatorio, San Pedro Atizapán

Ruta 089-10 Metro Observatorio, Interlomas, Olivo

Ruta 089-13 Metro Observatorio, La Higuera

Ruta 089-13 Metro Observatorio Lomas Lindas, Torres

Ruta 089-19 Metro Observatorio, Tlalnepantla, La loma

Ruta 089-3 Metro Observatorio, Lomas de Atizapán

Ruta 089-15 Mar mediterráneo, Lomas lindas, Torres



Ruta 089-16 Metro Observatorio, CD. Labor, Teques
Ruta 089-8 Metro Observatorio, Arboledas
Ruta 002-1 Chapultepec, Bosques
Ruta 002-2 Metro Auditorio, Paradero Ferroplaza
Ruta 002-28 Metro Chapultepec, Defensa Nacional
Ruta 002-5 Metro Chapultepec, Santa Fe
Ruta 002-51 Cuatro Caminos, Canal de Chalco
Ruta 003-1 Metro Chapultepec, Metro Aeropuerto

Sobre Av. Paseo de la Reforma

Ruta 002-16 Bosques KM. 14
Ruta 002-2 KM. 13 Reforma
Ruta 002-2 Metro Auditorio, Paradero Ferroplaza
Ruta 002-1 Metro Chapultepec, Pabellón
Ruta 002-19 Santa fe, Cantera

Sobre Calle Monte Altaí

Ruta 002-40 KM. 13 Palmas

Sobre Calle Montes Urales

Ruta 002-42 Santa Fe, Palmas

VI. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO.

Esta Iniciativa se presenta en ejercicio de las facultades al suscrito, en su calidad de ciudadano, para presentar iniciativas ciudadanas, que le confiere el artículo 35, fracción XII y artículo 39 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN

La propuesta de iniciativa que se promueve encuentra sustento en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que aterriza los objetivos de la Ley General de Asentamientos Humanos estableciendo para la zona donde se ubica el predio lo siguiente:

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece como políticas fundamentales: el mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico-patrimoniales.

Además, se deben generar mecanismos para re densificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas

urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada.

Tales políticas de consolidación de la ciudad son retomadas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo. Ante tales escenarios la puesta en marcha del proyecto propuesto, cumple con los objetivos de consolidación y desarrollo que busca la alcaldía Miguel Hidalgo.

A continuación, se presentan los razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto con los ordenamientos normativos señalados:

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS (con última reforma publicada DOF 01-06-2021)	
Ordenamiento normativo	Congruencia
<p>Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.</p> <p>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 VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana</p> <p>Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas: V. Formular, aprobar y administrar su programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;</p>	<p>Estos artículos establecen: la necesidad de contar con espacios de calidad, que brinden los satisfactores necesarios para que la población pueda desempeñar sus actividades diarias, así como los principios bajo los cuales se debe de conducir planeación del desarrollo urbano, los cuales se basan en garantizar espacios de calidad, que eleven la calidad de vida de quienes habitan y transitan en las diferentes zonas de la Ciudad.</p> <p>En este sentido el proyecto pretendido obedeciendo a estos principios, incluye una serie de usos en los que se busca solicitar adicional el uso de suelo Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos ya aplicables (Habitacional y Oficinas) con la finalidad de brindar una variedad de servicios en la zona, dando respuesta a la</p>



Artículo 11. Corresponde a los municipios: I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven; XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 30. La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.....”

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

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los

dinámica económica que se ha presentado en la zona.

Por otro lado, se regula la forma de actuar de las autoridades en la regulación y administración de su territorio para modificar el plan o programas de desarrollo urbano correspondientes, que en su caso también se encuentra regulado en la Ley de desarrollo de la Ciudad de México, en su artículo 35, motivo del presente documento, por lo cual atendiendo a ello, se elabora el presente escrito, a partir del cual se busca sustentar el proyecto en sus diferentes dimensiones (normativa, social, ambiental y física)

Así mismo, en función de obedecer lo señalado en el título sexto resiliencia urbana, art. 65, y cumplir con las medidas de seguridad e higiene que cualquier desarrollo debe seguir, de acuerdo al estudio aquí presentado de los factores de riesgos sociales, geológicos e hidrometeorológicos a los que puede estar expuesta la zona son muy bajos, a la vez de que el proyecto propuesto cumple a cabalidad toda norma de seguridad estructural y cuenta con diversos sistemas de ahorro de agua, y generación de energía necesarios para un funcionamiento óptimo.

Así mismo, de acuerdo con el estudio técnico anexado, las características que presenta el proyecto se encuentra dentro

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;

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio

Artículo 65. Las normas del presente capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas y tienen por objeto establecer las **especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas,** en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costos económicos y sociales en los Centros de Población.

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;"**

Artículo 85. Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables."

del rango medio de las construcciones de la zona.

En cuanto a la infraestructura urbana, se ha mencionado en repetidas ocasiones, que derivado del despoblamiento del cual fue sujeto la alcaldía, actualmente se encuentra subutilizada, y por lo tanto la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con la capacidad instalada para hacer uso de ella.

La Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con una amplia oferta de servicios de transporte público, entre los que se encuentran los sistemas de transporte masivo de la ciudad; Metro y Metrobús, cuatro Centros de Transferencia Modal (CETRAM); Chapultepec, Refinería, Tacuba y Tacubaya, siendo este último el de mayor afluencia de pasajeros. El CETRAM Cuatro Caminos, aunque no se encuentra propiamente en la Alcaldía, es relevante en temas de movilidad, debido a que es una de las principales conexiones con las zonas norte y oriente de la Zona Metropolitana del Valle de México (revisar estudio técnico) lo cual facilita su movilidad y conexión con otras partes de la ciudad, lo que la sitúan en una situación de desarrollo.

PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO ^[2] Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.	
Ordenamiento normativo	Congruencia
<p>Se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónicos-patrimoniales.</p> <p>El programa señala como IMAGEN OBJETIVO:</p> <p>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 reciclaje urbano.</p> <p>".... Desarrollar acciones que garanticen el mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclaje de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en</p>	<p>La potencialización de una zona ya consolidada en vísperas de promover la reactivación económica que la Ciudad requiere tras la crisis sanitaria que vivimos, cumple con los objetivos de las zonas con potencial de desarrollo al aprovechar equilibradamente la infraestructura existente, aprovechando el potencial que otorga el uso de suelo vigente promoviendo la densificación de la zona y ampliando la oferta de vivienda y servicios, beneficiándose por la ubicación estratégica de la zona bajo estudio en Lomas de Chapultepec y en particular del Corredor Urbano Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico) respecto a su zona de influencia y de la ciudad;</p> <p>El uso de suelo Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios, complementa y fortalece la economía de la zona y en especial de la Alcaldía y sus habitantes;</p> <p>La ubicación del polígono en Lomas de Chapultepec y la excelente accesibilidad por medio del transporte público y las vías de comunicación que lo conforman garantizan su</p>

² El Programa General de Desarrollo Urbano, es un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, que determina la política, la estrategia y las acciones del desarrollo urbano, así como las bases para expedir los Programas de los subsecuentes ámbitos de aplicación.



infraestructura, optimizando el uso del suelo, re densificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda..... "

En materia de desarrollo integral:

".... 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 reciclaje urbano..."

"...Fomentar una conciencia colectiva sobre el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural edificado, para lograr su preservación y reconocimiento...."

"...Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo..."

En materia económica:

"... En el marco de un escenario de crecimiento económico, la economía de la ciudad deberá consolidar la vocación heterogénea de su territorio, con la preeminencia del comercio y los servicios, pero con una industria eficiente e integrada sectorialmente con el resto de las actividades económicas..."

"... promover la integración de las actividades de servicios y comercio en los corredores urbanos que se han ido formando a lo largo de los ejes de flujos, principalmente en las delegaciones centrales; e impulsar el desarrollo planificado, mediante proyectos específicos y estímulos fiscales, de los corredores terciarios mejor consolidados en las delegaciones que lo requieran, preservando las áreas de vivienda mediante la regulación de usos del suelo...."

"...Generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada...."

funcionalidad. La regularización de giros y la adaptación a las nuevas condicionantes de funcionalidad que la emergencia sanitaria ha impuesto a los giros de servicios, refuerzan la promoción de esta iniciativa, en beneficio de la conservación de empleos en favor de los pobladores de la Alcaldía;

Con la autorización de la iniciativa propuesta, se generará un aprovechamiento de la infraestructura consolidada en este corredor, genera un ahorro para la Ciudad e incrementará la recaudación de impuestos en beneficio de la Ciudad;

En ese mismo sentido, la población habitante y flotante que cotidianamente transitan la zona bajo estudio demanda espacios que complementen las actividades y el proyecto propuesto tiene la capacidad de absorber la nueva demanda al poner en marcha la reactivación económica que se visualiza, partir de la inserción del proyecto en comento. Con la intención de solicitar adicionar el uso de suelo de Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos ya aplicables al predio (Habitacional y Oficinas).

La inserción de los usos adicionales que se permitirán promoverá el reforzamiento de la estructura económica del Corredor Urbano y de la zona,



"...Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo....."

Dentro de las ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL establece en los siguientes rubros:

Participación en la economía mundial

Fomentar, asimismo, la inversión del sector privado en los rubros de industrias de alta tecnología, mercados ambientales, servicios financieros, informáticos, de telecomunicación, consultoría, turismo, comercio y desarrollo inmobiliario ordenado. "

Base territorial para el fomento económico

Fomentar y consolidar la economía de la ciudad, a través de la articulación de las actividades económicas con las obras de infraestructura básica y social en los espacios de fomento, donde se procurará la localización estratégica de las empresas así como la mejor operación de los agentes públicos, privados y sociales. "

Unidades de Ordenamiento Territorial, UOT (antes contornos urbanos)

A. Ciudad Central

.... Se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico-patrimoniales."

".... 2.7. La Ciudad Central

generando oferta de empleos y nuevos usuarios que aportarán al resto de los comercios y servicios ya existentes y futuros de la Alcaldía.

Con todo lo anteriormente expuesto, se puede concluir que la iniciativa para modificar el Programa relativo a los Usos de Suelo y permitir el uso de suelo Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios adicional a los usos ya aplicables (Habitacional y Oficinas) es un detonante que permitirá transformar en el corto plazo las condiciones físicas y funcionales de la zona de Lomas de Chapultepec permitiendo no solo complementar la demanda de servicios, sino , promover la regularización de los ya existentes y sobre todo generar sinergia con la construcción y remodelación de los mismos para la reactivación económica que se necesita.

Con lo anterior, se determina que, para el Programa General de Desarrollo Urbano, la **inserción de un proyecto de servicios**, como el pretendido responde totalmente a la política densificadora y de desarrollo que persigue el programa.



Generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada.

Arraigar a la población, reciclando la base material de las delegaciones centrales para recuperar su función social- habitacional, mediante el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura básica y los servicios.

Reutilizar los inmuebles desocupados o subocupados, potenciando su uso a través de la generación de estímulos fiscales y de su integración a proyectos integrales de desarrollo.

Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. "

"..... 1.6. Otros Instrumentos de Planeación

".....a) Aprovechamiento eficiente de la inversión histórica acumulada en infraestructura básica y equipamiento urbano, considerando la disponibilidad de recursos, prioritariamente la dotación de agua.

b) Impulso de medidas y acciones que favorezcan el arraigo de la población en las áreas urbanas consolidadas.

c) Incrementar el aprovechamiento de las áreas urbanas subutilizadas que cuenten con condiciones para su densificación. Líneas de acción: "



PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO. PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008	
Ordenamiento normativo	Congruencia
<p>El programa plantea como objetivos básicos (entre otros):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proporcionar un instrumento regulador del desarrollo urbano que ofrezca certidumbre a los inversionistas, mantenga las condiciones de mercado y genere empleo. • Definir proyectos estratégicos que constituyan el nexo entre la planeación urbana y la construcción de la ciudad, que contribuya a conformar su imagen, propiciando un Espacio de Integración Social y simbolizando su dinamismo, tanto a nivel local como nacional. <p>Por otro lado, plantea como IMAGEN OBJETIVO: lograr en los próximos años el equilibrio urbano en la Delegación Miguel Hidalgo, una distribución equitativa de las oportunidades en congruencia con las características físico naturales del territorio y la capacidad de soporte de la estructura e infraestructura urbana; así como la integración de la delegación en el contexto metropolitano, a partir de cinco estrategias básicas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Regeneración urbana 2. Reordenamiento vial 3. Fortalecimiento económico 4. Sustentabilidad ambiental 5. Preservación de sitios y monumentos históricos y patrimoniales <p>de tal forma, que a la estrategia de "regeneración urbana", se señala como la política que busca: "evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional; mejorar los espacios urbanos y la vivienda bajo un esquema de integralidad, en barrios y zonas de población con menores ingresos, para lo cual la intervención se deberá llevar a cabo en todos los componentes urbanos directamente vinculados con la práctica urbana, que funjan actualmente como agentes sociales y contribuyan a la apropiación de los espacios públicos."</p>	<p>Considerando los objetivos que plantea lograr el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo de brindar opciones de inversión, y desarrollar proyectos que contribuyan a mejorar la imagen, la integración social, así como la preservación de los elementos patrimoniales que tiene, el proyecto pretendido fungirá como un hito de servicios que elevará la imagen urbana de la zona y propiciará la reactivación económica que se busca a partir de la acaecida Pandemia COVID-19, además de que incentivaría el uso y cuidado de aquellos elementos históricos que le aportan un importante atractivo turístico.</p> <p>Así mismo, en concordancia con la imagen objetivo planteada, a partir de la mencionada "Regeneración urbana", la cual busca generar espacios públicos, equipamiento e imagen urbana, a fin de revertir el proceso de despoblamiento en zonas de la ciudad, el proyecto pretendido brinda los elementos necesarios para generar dinámicas sociales que fomenten la apropiación de este espacio, a la vez de que funge como un atractivo turístico, que fomentará la economía de esta zona de la ciudad, pues las actividades que se ofrecerán serán complementarias a las ya</p>



<p>Por otro lado, en su apartado "Fortalecimiento económico", se reconocen las ventajas competitivas que presenta la alcaldía Miguel Hidalgo 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>existentes, y se creará un sinergia económica importante en esta parte de la ciudad.</p>
<p>PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO</p>	
<p>Ordenamiento normativo</p>	<p>Congruencia</p>
<p>Una vez establecidas las zonificaciones.....a los predios que se ubican dentro del polígono de aplicación del programa parcial de desarrollo urbano de Lomas de Chapultepec.. .los usos permitidos y prohibidos que se señalan en la siguiente tabla....."</p> <p>..... el presente Programa... Determina las normas de ordenación que permiten el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano establecida en el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F.</p> <p>La implementación del proyecto se busca seguir las estrategias de desarrollo urbano establecidas en el Programa Parcial, las cuales consisten en lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Ordenamiento de la zona de oficinas, comercio y servicios, así como de corredores urbanos existentes. o Desarrollo económico – territorial equilibrado y ordenado (oficinas y servicios) 	<p>Un programa parcial de desarrollo urbano establece las directrices a implementar en un área determinada de una alcaldía, estableciendo las pautas de su urbanización, desarrollo o aprovechamiento, así el Programa Parcial de Lomas de Chapultepec establece como líneas de acción primordiales: Ordenar la zona de oficinas, comercio y servicios, así como de corredores urbanos existentes.</p> <p>Bajo estas estrategias, el proyecto pretendido brindará satisfactores a la población tanto que reside como a la población flotante. Se busca adicionar el uso de suelo de Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos ya aplicables al predio, lo</p>

<p>o Reconocimiento, protección y aprovechamiento del patrimonio cultural urbano.</p>	<p>cual generará una nueva dinámica social, y se dotará de una imagen renovada.</p> <p>Pues, de acuerdo a la experiencia que se tiene en otras partes de la ciudad, este tipo de obras ayuda al mantenimiento y cuidado de las zonas aledañas, pues se busca elevar la experiencia de quienes acuden hacer uso de las nuevas instalaciones.</p>
---	---

Normas generales de ordenación:

Las Normas de Ordenación Generales son aquellas que regulan la intensidad, la ocupación y las formas de aprovechamiento del suelo, así como las características de las construcciones en la Ciudad de México.

1. Norma de ordenación particular para el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS).
2. Terreno con pendiente natural en suelo urbano
3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional
4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.
5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos
6. Área construible en zonificación denominada áreas de Valor Ambiental
7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
10. Alturas máximas e vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales
11. Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.
12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano.
13. Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional
14. Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales
15. Zonas federales y derechos de vía
16. Predios con dos más zonificaciones, cuando en una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA).
17. Vía pública y Estacionamientos subterráneos
18. Ampliación de construcciones existentes.

19. Estudio de impacto urbano
20. Suelo de conservación
21. Barrancas
22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones; (E) Equipamiento; (CB) Centro de Barrio; e (I) Industria.
23. De las tablas de usos permitidos
24. Usos no especificados
25. De los Programas Parciales
26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano
27. De los requerimientos para la captación de Aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
28. Zonas de usos de riesgo
29. Mejoramiento de las condiciones de equidad y competitividad para el abasto público.

En seguida, se desarrollan las normas de manera más explícita con base en el proyecto que se pretende.

↓ **1. Coeficiente de ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).**

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

$$COS = 1 - 0.40 / 1,997.13 \text{ m}^2$$

$$COS = 0.60 / 1,997.13$$

$$COS = 1,198.278 \text{ m}^2 \quad \text{DESPLANTE}$$

$CUS = \text{Desplante} * \text{número de niveles} / \text{superficie del predio}$

$$CUS = 1,198.278 * 26 \text{ niveles} / 1997.13$$

$$CUS = 31,155.228 / 1,997.13$$

$$CUS = 15.6$$

Intensidad máxima de construcción

$CUS * \text{superficie del predio}$

$$15.6 * 1,997.13 = 31,155.228 \text{ m}^2 \quad \text{MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN}$$

2. Terreno con Pendiente natural en suelo urbano

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

El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante.

En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

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

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

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

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

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

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

En predios con pendiente mayor a 30% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles y sin rebasar los 21m de altura, a partir del desplante de la construcción. Lo anterior sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 65% el área restantes deberá respetarse como área jardinada y se podrá pavimentar hasta el 10% de esta área con materiales permeables.

El predio no se encuentra en los supuestos de la norma, por lo que **no le aplica**.

✚ **3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H).**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El proyecto comprendido, respeta el 40% solicitado de área libre, de acuerdo a la zonificación aplicable y contará con el Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales y su autorización correspondiente.

✚ **5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **6. Área construible en zonificación denominada áreas de Valor Ambiental (AV)**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **7. Alturas de Edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.**

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

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

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

El proyecto no pretende ninguna instalación no permitida por encima del número de niveles permitidos.

✚ **10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano.**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **13. Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional (H)**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **14. Usos del suelo dentro de los Conjunto Habitacionales.**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **15. Zonas federales y derechos de vía**

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

El proyecto no se encuentra en Zona Federal.

✚ **16. Predios con dos más zonificaciones, cuando en una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA).**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **17. Vía pública y Estacionamientos subterráneos.**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **18. Ampliación de construcciones existentes.**

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



El proyecto pretendido se apegará a la normatividad de uso de suelo vigente.

19. Estudio de Impacto Urbano

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

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,00m² de construcción.
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 10,000m² de construcción.
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000m²).
- IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diésel, gas L.P y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.
- V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000m² de construcción.
- VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000m² de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500m² de construcción.
- VII. Crematorios.
- VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.

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

Aquellas zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán susceptibles para otorgar autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente.

Se tiene contemplado el cumplimiento de la norma

20. Suelo de Conservación.

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.



21. Barrancas.

Se considera barranca a la depresión geográfica que por sus condiciones topográficas y geológicas, se presenta como hendidura con dos laderas en la superficie terrestre, originada por erosión y/o por cualquier otro proceso geológico, y forma parte de un sistema hidrológico.

Las barrancas sin perturbación antropogénica constituyen reservorios de la vida silvestre nativa y funcionan como sitios naturales de escurrimientos pluviales y fluviales, por lo que representan zonas importantes del ciclo hidrológico y biogeoquímico y deben ser conservadas por los servicios ambientales que presentan a la ciudad.

Las barrancas perturbadas son aquellas que presentan deterioros ambientales por el impacto urbano y los asentamientos humanos, y que requieren ser saturadas y preservadas.

Las barrancas son susceptibles de aprovechamiento y regulación en términos de la Ley de Aguas Nacionales, sin perjuicio de la que indiquen la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental del Distrito Federal, con sus disposiciones reglamentarias, así como la normatividad establecida en los programas de Desarrollo Urbano.

Para efectos de esta norma, la barranca inicia en el punto en que sus laderas se inclinan hacia la sima (el lecho) en 5% o más, cuando la pendiente media natural del terreno circundante no exceda del 15%, medida en un tramo de longitud mínima de 200m cuando la inclinación natural del terreno sea hacia la cima.

De conformidad con lo anterior, si los puntos de inicio a cada ladera de la barranca tuviesen elevaciones diferentes, el ancho de la barranca será la distancia que separa a las laderas medidas horizontalmente entre el punto de inicio más alto y el que resulta de la intersección de esa horizontal con la proyección vertical del punto de inicio de la ladera de menor elevación.

La pendiente y la longitud de las laderas se medirán desde el eje del escurrimiento hasta la parte más alta de cada una de estas y en dirección perpendicular al eje de escurrimiento.

La profundidad se mide verticalmente desde el punto de inicio en cada ladera hasta el lecho.

Cuando como resultado de bifurcación de la abertura, se generen mesetas con elevación menor o igual que la del terreno circundante al punto de inicio de las barrancas, se considera a dichas mesetas como parte del sistema de barrancas formado por las bifurcaciones.

En las barrancas definidas en los términos de esta norma que se encuentren en el suelo urbano con zonificación AVA (Área Verde de Valor Ambiental públicas y privadas), toda actividad y manejo que en ellas se proponga desarrollar requerirá cumplir con lo indicado en la Ley Ambiental del Distrito Federal vigente.

En el cauce y hasta la mitad de la longitud de cada ladera solamente se permitirán actividades de saneamiento y restauración. Cualquier otra actividad o construcción se considera prohibida.

En la mitad superior de las laderas solo se permitirán actividades de bajo impacto ambiental como proyectos de restauración, ecoturismo, educación ambiental y de manejo hidráulico para servicios públicos, previa autorización de impacto ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente.

En la franja del terreno circundante de protección a las laderas que no exceda de 15% de pendiente, en un tramo de longitud mínima de 50m de ancho, se considera una zona de protección tanto para la barranca como para la población.

Cuando así lo establezcan los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, las áreas dentro de las barrancas que se encuentren ocupadas por asentamientos humanos, se sujetarán a la elaboración de estudios específicos, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano, mismos que deberán estar encaminados a minimizar los impactos ambientales negativos y a reducir las condiciones de riesgo, restaurar y conservar las barrancas.

Para los predios que limitan con barrancas se requiere solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la delimitación de la zona, con el fin de determinar el área susceptible a desarrollar, para lo cual el propietario o interesado deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles, así como construcciones que se encuentren en el predio.

Las especificaciones, así como el procedimiento de medición antes señalado se efectuarán de manera coordinada con la Secretaría del Medio Ambiente.

La superficie de las barrancas se sujetaran a un programa de manejo por cada cuenca hidrológica, desarrollado por la Secretaría del Medio Ambiente, en coordinación con la Delegación correspondiente, mismo que podrá contemplar, entre otros aspectos, la construcción de obras hidráulicas afines a las condiciones naturales de la depresión geográfica de que se trate, para retener, almacenar y regular el aprovechamiento del agua, cuyo fin principal sea la recarga de los mantos freáticos entre otros usos eficientes del agua, en los términos de la legislación correspondiente.

El predio del proyecto no se encuentra en ninguna barranca, esta norma no aplica.

- ↓ **22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones; (E) Equipamiento; (CB) Centro de Barrio; e (I) Industria.**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

✚ **23. De las tablas de Usos permitidos.**

Derogada, conforme al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril del 2005.

✚ **24. Usos no especificados.**

Derogada, conforme al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril del 2005.

✚ **25. De los Programas Parciales**

Derogada, conforme al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril del 2005.

✚ **26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano**

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

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

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

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

En su momento, se solicitará la Manifestación de Construcción Tipo C, por lo que se dará cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y sus Normas Técnicas Complementarias.

⚡ 28. Zonas de Usos de riesgo

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

⚡ 29. Mejoramiento de las condiciones de equidad y competitividad para el Abasto publico

No aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

Normas de ordenación particulares

Las normas aplicables y que deberá cumplir el proyecto ejecutivo a desarrollarse para su presentación a la Alcaldía y la obtención de la Manifestación de Construcción son:

- A. Fusión de dos o más predio
- B. Área construible en zonificación denominada Área Verde (AV)
- C. Alturas en edificación
- D. Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, para predios emisores.
- E. Predios con dos o más zonificaciones, o que limitan con Área Verde (AV)
- F. Vía pública y Estacionamientos Subterráneos
- G. Equipamiento Social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general.
- H. Predios con zonificación de equipamiento (E)
- J. Inmuebles destinados a los usos de Representaciones Oficiales y Diplomáticas (Embajadas y Consulados)
- K. Calculo de 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
- O. Para el Anillo Periférico "Boulevard M. Ávila Camacho"
- P. Zonas y Usos de riesgo
- Q. Inmuebles Patrimoniales
- R. Para predios con normatividad específica

Las cuales se desarrollan a continuación:

A. Fusión de dos o más predios.

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

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

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

No se tiene contemplado fusionar el predio actual, sin embargo; el predio es producto de la fusión de tres predios, la cual se acredita con la Licencia Número DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS0002/2019 de fecha 28 de febrero 2019.

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

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

Se permitirá la instalación de áreas recreativas y de esparcimiento al aire libre, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de la Secretaría del Medio Ambiente.

En ningún caso los proyectos deberán invadir con construcción zonas expropiadas o con declaratoria de Área de Valor Ambiental (AVA).

Al predio le aplica la zonificación Habitacional, Oficinas sin Servicios (HOSS), por lo que esta norma no aplica.

C. Alturas de edificación.

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

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

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

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50\text{m})$$

b) La altura máxima de entrepiso para uso habitacional, será de 3.60m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50m para otros usos. La altura mínima de entrepiso, se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de esta forma parte de la altura total de la edificación. Para el caso de la aplicación de la NOP para el Anillo Periférico "Boulevard M. Ávila Camacho", la altura en la planta baja será la que indica dicha norma.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo, se opte por construir el estacionamiento conforme a la NOG 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80m sobre el nivel medio de la banqueteta.

d) Alturas cuando los predios tiene más de un frente:

En el caso de que el predio se ubique en un Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura requerida la opinión, dictamen o permiso del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura o de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina. Si uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un $1/3$ del largo del predio, hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

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

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

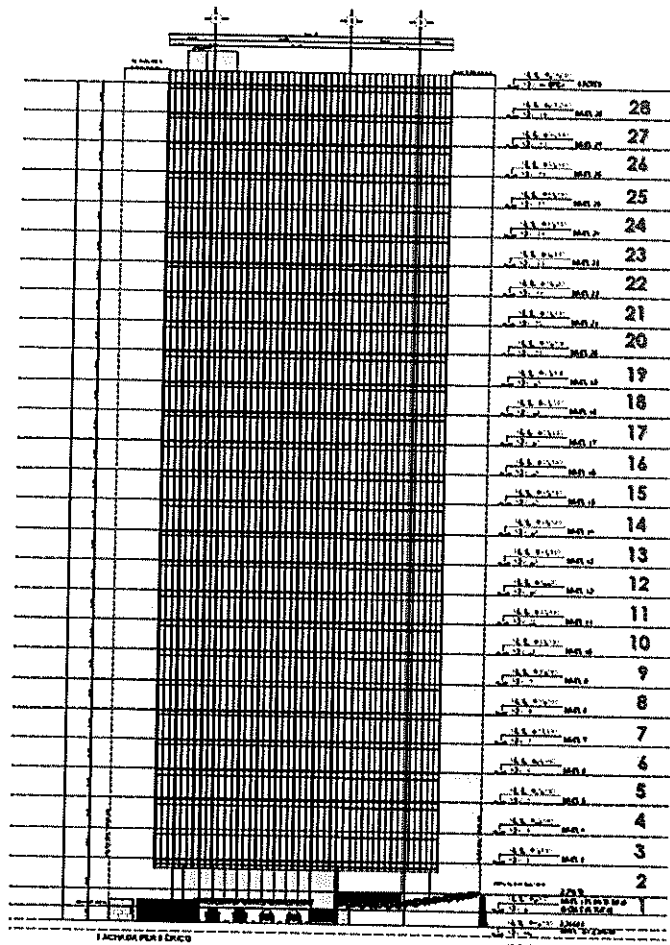
Con cuatro frentes. La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de cuatro calles o remeterse para lograr la altura.

El predio cuenta con tres frentes:

De acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 30108-15HEOS22, se establece que de acuerdo con el DICTAMEN DE APLICACIÓN DE NORMATIVIDAD DE USO DE SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN" para el predio ubicado en BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO NÚMERO 14, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11000" suscrito por el Director General de Ordenamiento Urbano de esta Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda e inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, del Acta No. 830, Libro VII (Dictamen Técnico), Volumen Dos del 1º de marzo de 2022; al predio le corresponde una altura de hasta 104.00 metros.

Dentro de los 104.00 metros máximos de altura permitidos, el proyecto contempla la construcción de hasta 28 niveles, con entepiso de 3.70m por lo de cumple normativamente con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo con número de folio 30108-15HEOS22.

Niveles de construcción.



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

Solo se autorizará la aplicación del sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano en lo que se respecta a predios emisores, de acuerdo a lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su respectivo Reglamento vigente.

Los predios susceptibles a emitir su potencial de desarrollo, serán los que cuenten con características patrimoniales por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) o la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de SEDUVI, por lo que exclusivamente serán inmuebles emisores, estos se encuentran señalados en el "Anexo 1". Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano", así como en el plano correspondiente, los cuales forman parte inseparable del presente documento.

El recurso obtenido de la aplicación del presente instrumento, se deberá utilizar para rehabilitar, mejorar y conservar el inmueble objeto de emisión del potencial; lo anterior previa obtención de dictamen de condición patrimonial y emitido por la citada Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dentro del área de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, no existen predios receptores de potencialidades de desarrollo urbano.

Esta norma no aplica, no se pretende realizar transferencia de potencialidad, el proyecto aprovechara la potencialidad permitida.

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

Los predios con dos o más zonificaciones, o que limitan con Área Verde (AV), estarán sujetos a la normatividad (urbano ambiental) correspondiente a cada una de las zonificaciones. Adicionalmente, estos predios se sujetarán a lo que establece la NOG 2, así como la fracción donde se permite y prohíbe la construcción.

El proyecto no limita con Área Verde, y no cuenta con dos o más zonificaciones, por lo que esta norma no aplica.

F. Vía pública y Estacionamientos Subterráneos

El reconocimiento de la servidumbre legal de paso en los planos oficiales, se sujetaran a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal.

Las vialidades de los proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser objeto de mantenimiento por los propios condóminos.

En las zonas patrimoniales e históricas, las vías públicas no podrán ser edificadas ni en su trazo ni en su sección, sin contar con la autorización de las áreas competentes federales y locales.

Para todas las edificaciones en las que el proyecto arquitectónico requiera un área de ascenso y descenso, esta deberá ubicarse en el interior del predio.

Se permite el establecimiento de estacionamientos subterráneos públicos y privados en las zonificaciones Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicio (HOCS); y Habitacional Mixto (HM). Para las zonificaciones: Habitacional, Oficinas, sin Servicio (HOSS) y Habitacional Plurifamiliar (HP), podrán establecer estacionamientos subterráneos únicamente de uso privado. Para las zonificaciones Habitacional, Habitacional con Comercio y Equipamiento, se apegaran a lo establecido en el inciso "C" de la Norma de Ordenación Particular C. "Alturas de la edificación". Para las zonificaciones Área Verde (AV) y Área de Valor Ambiental (AVA), queda estrictamente prohibida la construcción de estacionamiento, sobre y bajo nivel de la banquetta.

Los estacionamiento públicos subterráneos permitidos en el ámbito de aplicación del presente Programa Parcial, observaran en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Norma Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaria de Movilidad.

No se podrán construir estacionamientos subterráneos en zonas de riesgo, patrimoniales e históricas.

En el caso de eje de ríos entubados; líneas y estaciones del metro; tren y metros ligeros; tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras; derechos de vías de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier liquido o gas conducido a alta presión, depósitos de agua potable, subterráneos o elevados propiedad del Gobierno de la Ciudad de México; dependencias gubernamentales de la administración Pública Federal; empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal; instalaciones de las Secretarías de: Seguridad Pública; Defensa Nacional; Marina y Fuerza Aérea Mexicana, se estará a lo establecido en la normatividad de la materia.

El uso que se pretende adicionar a los usos permitidos al predio es el uso de suelo: Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios, por lo que

en caso de contar con estacionamiento público se cumplirá con lo estipulado en la norma.

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

Con la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular, se estará en posibilidad de promover la construcción de nuevo Equipamiento Social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general, estratégico para la Ciudad y/o consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias, situaciones que permitirán garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un Desarrollo Urbano con Equidad, Sustentabilidad y Competitividad.

Los predios considerados como Equipamiento Social y/o de infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México, Gobierno Federal o Alcaldía de Miguel Hidalgo, obtendrán el Uso de Suelo requerido, sin importar la zonificación en que se ubiquen en Suelo Urbano, aun en caso de que aplique alguna normatividad en materia de Desarrollo Urbano, tales Áreas de Actuación de Áreas de Conservación Patrimonial, previa opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la SEDUVI; conforme a los siguientes lineamientos: En el caso de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a zonificación E(Equipamiento), considerando el número de niveles y porcentaje de área libre de acuerdo al proyecto requerido; siempre y cuando sea de utilidad pública, de interés general y genere un beneficio público a la Ciudad y que corresponda a acciones o proyectos de gobierno, que se inscriban en una perspectiva de mejoramiento de la calidad de vida de la población en general y e inmuebles propiedad del Gobierno de la Ciudad de México o Gobierno Federal o Alcaldía de Miguel Hidalgo.

En el caso de la consolidación y reconocimiento de Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, se plantea el mejoramiento y la modernización de los inmuebles dedicados a estos usos, que se localizaban en el plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación, así como aquellos que no lo están pero que operan como tal, sin importar la zonificación en que se encuentren, podrán optar la modernización de sus edificaciones, realizar ajustes parciales y/o totales e incluso seleccionar cualquier Uso del Suelo permitido, correspondiente a la clasificación E (Equipamiento), de la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa.

Ambos casos, obra nueva o mejoramiento, podrán modificar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), siempre dando cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias así como, del dictamen de Estudio de Impacto Urbano o Urbano – Ambiental que el proyecto en su caso requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, ambos ordenamientos vigentes.

No se pretende instalar equipamiento de interés social, por lo que esta norma no aplica.

H. Predios con zonificación de Equipamiento (E)

Los predios señalados con zonificación de Equipamiento (E) conforme se establece en el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", que prestan servicios privados podrán continuar con el uso actual, sin ampliar el área construida, en el caso de que deseen dedicarlo a otro uso, podrán optar únicamente por la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles de construcción, 50% de área libre y una vivienda cada 1,000.00m² de terreno).

I. Restricciones en Predios.

Todos los predios deberán observar las siguientes restricciones:

Restricciones Frontales, Laterales y de Fondo.

Ámbito de aplicación	Restricción frontal	Restricción en sus colindancias laterales hasta dos tercios del fondo	Restricción de fondo
Aplica en todos los predios con zonificación Habitacional	5.00 m	3.00 m	15% de la altura total permitida a la construcción.
Av. Paseo de la Reforma Av. Paseo de las Palmas Calle Parque Vía Reforma Calle Prado Sur Calle Prado Norte Boulevard de los Virreyes	8.00 m	4.00 m	
Calle Explanada Calle Sierra Tarahumara Calle Sierra Aconcagua	6.00 m	3.00 m	
Calle Sierra Gorda Calle Sierra Guadarrama Calle Sierra Vertientes	5.00 m	No aplica	
Aplica en todos los predios con zonificación diferente al Habitacional	6.00 m	3.00 m	

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

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

La restricción frontal establecida por la presente norma, deberá dejarse libre de construcción, proponerse como pared ajardinada o permeable a lo largo de frente y contara como área libre, pudiendo construir a partir de esta restricción el número de niveles permitidos que establece la zonificación. Queda estrictamente prohibido, que la superficie derivada de esta restricción se utilice para estacionamiento de vehículos; solo podrá utilizarse para ascenso y descenso de pasaje o "motor lobby", al interior del predio con el objeto de asegurar el respeto al área de banqueta para el paso peatonal y reducir el conflicto vehicular, aplica para todos los usos diferentes al Habitacional del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

Para el caso de los predios que se ubican en esquina, las restricciones frontales serán las predominantes y deberán mantenerse en cada uno de sus paramentos hasta el vértice en el que hacen esquina. Por ningún motivo una restricción lateral prevalecerá sobre una frontal en los casos de los predios que se ubican en esquina.



El predio tiene una zonificación de Habitacional, Oficinas Sin Servicios por lo que esta norma no le aplica.

J. Inmuebles destinados a los usos de Representaciones Oficiales y Diplomáticas (Embajadas y Consulado)

Se permiten los usos de Representaciones Oficiales y Diplomáticas (Embajadas y Consulados) solo en predios con zonificación Habitacional (H) y Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios (HOCS) con número oficial a las siguientes vialidades:

Vialidades de aplicación

Vialidades	Paramento	Tramo
Av. Paseo de las Palmas	Ambos paramentos	Desde Sierra Gorda – Montañas Calizas hasta Parque Vía Reforma.
Av. Paseo de la Reforma	Ambos paramentos	Desde Ferrocarril de Cuernavaca hasta Montañas Roccallosas
Bvld. de los Virreyes	Ambos paramentos	Desde Prado Sur hasta Monte Blanco – Montañas Roccallosas
Explanada	Ambos paramentos	Desde Prado Norte hasta Monte Cáucaso.
Prado Sur	Ambos paramentos	Desde Av. Paseo de la Reforma hasta Av. Paseo de la Reforma.
Prado Norte	Ambos paramentos	Desde Volcán – Alpes hasta Av. Paseo de la Reforma

Asimismo, los usos de Representaciones Oficiales y Diplomáticas (Embajadas y Consulado) se permiten en inmuebles con características patrimoniales declarados por el INBAL o la dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, previa obtención de Dictamen de Condición Patrimonial emitido por dicha área, siempre y cuando el inmueble tenga alguno de los usos de suelo mencionados.

Las Embajadas y Consulados que estén funcionando al momento de la aprobación del PPDU podrán mantener dicho uso. En caso de que el predio o predios dejaran de funcionar con los usos de Representaciones Oficiales y Diplomáticas (Embajadas y Consulados) solo podrán optar por la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles de construcción, 50% de área libre y vivienda de cada 1,000.00m² de terreno).

El proyecto no contempla tener uso de Representaciones Oficiales y Diplomáticas (embajada y consulado), por lo que esta norma no aplicable.

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

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

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

B = Una vivienda cada 250.00m² de terreno (se obtiene con la aplicación de la NOP para Fomentar la construcción de Vivienda de Baja Densidad en predios con zonificación Habitacional)

R= Una vivienda cada 1,00m² de terreno.

Z= Lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180m², sin contar los indivisos.

Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal) número de viviendas factibles.

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

La superficie mínima de vivienda es de 180m², sin contar los indivisos.

Para los predios que aplique la presente norma, del porcentaje de área libre que indica la zonificación, podrá pavimentarse el 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos.

Vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o arbolada.

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie mínima de vivienda correspondiente a 180m², sin contar indivisos.

De acuerdo a la zonificación aplicable al predio le permite una superficie de 180m² en caso de construcción de vivienda. El presente análisis tiene la finalidad de solicitar adicionar el uso de suelo de Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos ya aplicables y se respetará el mínimo de vivienda en su caso.



L. Para Fomentar la construcción de Vivienda de Baja Densidad en predios con zonificación Habitacional.

Con el fin de aprovechar los terrenos subutilizados, se incentiva la construcción de vivienda nueva plurifamiliar de Baja Densidad, considerando lo siguiente:

La aplicación de la presente norma, permite el incremento de densidad a una vivienda cada 250m² de terreno, aplicando la literal de densidad B, que determina el número y superficie mínima de viviendas permitidas, señaladas en la "Norma de Ordenación Particular" para el cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie y la superficie mínima con la aplicación de literales.

Los propietarios que opten por la aplicación de la presente Norma, deberán:

Respetar una superficie mínima de vivienda de 180m², sin contar los indivisos.

Los predios con superficie mayor a 2,500m², solo podrán desarrollar un máximo de 10 viviendas.

Del porcentaje de área libre que indica la zonificación, el 75% del total del área libre deberá utilizarse como área jardinada y con el fin de promover o facilitar la recarga de aguas pluviales al subsuelo, el resto (25%) será área permeable.

No se exime del cumplimiento del resto de las Normas de Ordenación Particulares del presente Programa Parcial.

Aplica únicamente en los predios con frente a las siguientes vialidades:

Vialidades de aplicación para Fomentar la construcción de Vivienda de Baja Densidad en predios con zonificación Habitacional.

Vialidades	Paramento	Tramo
Av. Paseo de las Palmas	Ambos paramentos	Desde las calle Sierra Vertientes – Montañas Calizas hasta las calles Sierra Gorda – Montañas Calizas.
Av. Paseo de la Reforma	Ambos paramentos	Desde la calle Monte Himalaya hasta la calle Prado Sur - Prado Norte

De acuerdo a la zonificación aplicable al predio le permite una superficie mínima de vivienda de 180 m². El presente análisis tiene la finalidad de solicitar adicionar el uso de suelo de Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos ya aplicables y se respetará el mínimo de vivienda en su caso.

Para el caso de que el proyecto fuera únicamente para vivienda el cálculo quedaría de la siguiente forma:

Superficie de construcción: 31,155.23

Superficie de vivienda: 22,283.6504

Superficie de indivisos: 8,871.5777

Cálculo de vivienda

Viviendas permitidas = Superficie de construcción sin contar indivisos / 180.00 m²

Viviendas permitidas: 22,283.65035 m² / 180.00 m² = 123.80

De acuerdo con el cálculo anterior se pueden construir hasta un total de **124 viviendas.**

M. Zonas Específicas

Debido a la dinámica y a las condiciones que presentan algunas zonas específicas de Lomas de Chapultepec, en materia de uso de suelo, con respecto a la estructura urbana y a los usos de suelo existentes al momento de la realización del presente PPDU, se presenta la posibilidad de optar por un incremento de niveles quedando como Norma de Ordenación Particular, con base en la siguiente tabla:

Zona de aplicación	Niveles permitidos	Niveles máximos permitidos en predios mayores a 500m de superficie
Av. Paseo de las Palmas (paramento Sur) Tramo: De calle Montañas Calizas hasta Calle Arboleda Se incluyen los predios ubicados en calle Cerro Maika No. 109 y calle Montes Urales No. 505	3	5
Montes Irazú (paramento Sur) Tramo: De calle Monte Irazú No. 170 hasta calle Monte Camerún Se incluye el predio ubicado en calle Monte Camerún No. 120.	4	6
Dos manzanas delimitadas por las vialidades Av. Ferrocarril de Cuernavaca, calle Volcán, calle Arboleda y cerrando la poligonal con la Av. Paseo de las Palmas	6	8
Pedregal (Paramento Poniente) Tramo: De calle Teapa hasta calle Vascos	3	5
Montes Urales (Paramento Oriente) Tramo: De calle Teapa hasta calle Vascos Se incluyen los predios ubicados en calle Vascos 103, 505, 555 y 119.	6	8
Montes Urales (Paramento oriente) Tramo: De calle volcán hasta el predio de la calle Montes Urales No. 785 Se incluyen los predios ubicados en: calle volcán 225 y 215.	6	8
Prado Norte – Prado Sur (paramento oriente) Tramo: De calle volcán hasta calle Montes Urales Se incluyen los predios ubicados en Calle volcán 225 y 219.	4	6
Dos manzanas delimitadas por las vialidades Arboleda, calle volcán, calle Barriloco, calle Sierra Mojada y la poligonal en Av. Cordillera de los Andes, solo aplica a los predios con uso Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios.	3	5

Los propietarios que opten por la aplicación de la presente Norma y así obtener los derechos de la zonificación prevista en la tabla anterior, deberán apegarse además a lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo del presente Programa Parcial.

En la aplicación de esta norma, la intensidad de construcción mínima por unidad de vivienda será de 180m², sin incluir indivisos.

Los predios que se adhieran a esta norma, deberán respetar la Norma de Ordenación Particular I. Restricciones en predios.

Esta Norma de Ordenación Particular, no aplica en predios menores a una superficie de 500m², en predios que hayan rebasado los niveles máximos autorizados por esta Norma, ni con Zonificación de Equipamiento y Área Verde.

Esta norma no aplica al predio en cuestión.

N. Para la Reconversión al uso Habitacional

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:

- Aplica únicamente a los predios que el presente Programa Parcial les agina una zonificación H (Habitacional), y que legalmente cuentan con el reconocimiento del uso de oficinas o alguno diferente al habitacional.

La aplicación de la presente norma, permite el incremento de densidad a una vivienda cada 250m² de terreno, utilizando la literal de densidad B (baja), que determina el número de superficie mínima de viviendas permitidas, señaladas en la "Norma de ordenación Particular K. Cálculo del número de viviendas permitidas y la superficie mínima con la aplicación de literales".

Los propietarios que opten por la aplicación de la presente Norma, deberán:

- Presentar un Certificado de Acreditación de Usos del Suelo por Derechos Adquiridos, para usos de oficinas o usos diferentes al habitacional, con una antigüedad de mínimo 10 años.
- Respetar una superficie mínima de vivienda es de 180m², sin contar los indivisos.
- Del porcentaje de área libre que indica la zonificación, dejar el 75% del total del área libre como área ajardinada y el resto (25%) será área permeable.
- No se exige del cumplimiento del resto de las Normas de ordenación Particulares del presente Programa Parcial.
- La aplicación de la presente Norma, deja sin efectos el Certificado de Usos del Suelo por Derechos Adquiridos.

Esta norma no es aplicable al proyecto pretendido.



O. Para el Anillo Periférico "Boulevard M. Ávila Camacho"

El objeto de la presente Norma es incrementar la altura de la construcción en función de la superficie del predio.

Aplica en:

- Los predios con frente a Blvd. M. Ávila Camacho en el tramo de Av. Tecamachalco a Av. Paseo de las Palmas;
- Las manzanas con frente a Blvd. M. Ávila Camacho del tramo de Av. Paseo de las Palmas a Av. Paseo de la Reforma; y
- Aplica solo en predios mayores a 500m².

Los propietarios que opten por la aplicación de la presente Norma, podrán determinar las alturas de construcción en función de la superficie del predio como se indica en la siguiente tabla:

Número de niveles máximos, restricciones, mínimos laterales, restricciones mínimas frontales y porcentaje de área libre en predios con frente al Anillo periférico "Boulevard Manuel Ávila Camacho".

Superficie del predio (m ²)	No. de niveles máximos	Restricción mínima frontal (m)	Porcentaje de área libre (%)
De 501 a 1,500	15	10.0	40
Más de 1,501m ²	20	10.0	30

Con la aplicación de la presente Norma, se deberá cumplir con lo siguiente:

- La restricción mínima frontal aplica únicamente en los predios con frente al BLV. Manuel Ávila Camacho, en el tramo de Av. Tecamachalco a la Av. Paseo de la Reforma, con base en los planos de Alineamientos y Derechos de Vía, vigentes.
- Cuando un predio cuente con dos frentes o más, deberá respetar la restricción frontal de cada una de las vialidades establecidas en la Norma de ordenación Particular sobre Restricciones en los predios, estarán exentos de la aplicación de las restricciones laterales.
- Aplica la densidad con literal "Z" (lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda, que para la presente norma, es de 180m² sin contar indivisos).
- Del porcentaje de área libre indicada en la tabla anterior, el 75% del total del área libre deberá utilizarse como área jardinada y con el fin de promover o facilitar la recarga de aguas pluviales al subsuelo, el reto (25%) será área permeable.
- Podrán contar con doble altura únicamente en la planta baja, sin que esta cuantifique como un nivel adicional, siempre y cuando no se destine como mezanine.
- No se exime del cumplimiento del resto de las Normas de ordenación Particulares del presente Programa Parcial.

Conforme a el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 30108-151HEOS22 vigente, al predio en cuestión le aplica una altura máxima

de 104.00 metros, restricción al frente con Blvd. Manuel Ávila Camacho de 10 m y 5 metros al frente de Privada del Castillo y Ferrocarril de Cuernavaca; restricciones que también son señaladas en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, las cuales serán respetadas por el proyecto.

P. Zonas y Usos de riesgo

No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable, sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diésel, gas L.P., gas natural comprimido y sus derivados.

De acuerdo a la Constancia de Alineamiento y/o Número con folio 271/2021, no se cuenta con ninguna afectación en el predio.

Q. Inmuebles Patrimoniales

Para los efectos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se establecen diferentes niveles de protección de inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones:

Nivel de protección 1: Se aplica a los inmuebles de valor arquitectónico relevante, cuyo valor individual y en el conjunto, los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo y, permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.

Nivel de protección 2: Se aplica a los inmuebles de valor arquitectónico relevante que han sido alterados en su estructura original, pero que son susceptibles de recuperación mediante una intervención menor.

Nivel de protección 3: Se aplica a los inmuebles de valor patrimonial ambiental, que son aquellos que contribuyen a dar unidad al conjunto, los que representan una época importante de la zona, o aquellos que son testimonio vivo de la evolución tipológica de un género edilicio y, que, por su estado de conservación, son susceptibles de transformaciones con algunas restricciones.

Los inmuebles de valor patrimonial ambiental, que por sus características externas puedan entrar a las categorías de valor arquitectónico relevante, quedarán protegidos en tanto la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público conozca y evalúe todos sus elementos incluyendo plantas arquitectónicas y determine al nivel de protección al que deberán sujetarse.

En todos los casos que se quiera intervenir un inmueble catalogado, se tendrá que presentar a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documentación del estado actual del inmueble y de lo que se proyecta, en función del tipo de intervención permitida, para obtener el dictamen correspondiente.

De acuerdo a la Constancia de Alineamiento y/o Número con folio 271/2021, el predio origen de una fusión no se encuentra en Zona Patrimonial, no cuenta con

inmuebles catalogados ni colinda con inmueble catalogado, por lo que esta norma no es aplicable al predio.

R. Para predios con Normatividad Especifica

De acuerdo con las condiciones predominantes de desarrollo existentes en el área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, el presente programa parcial dispone de normatividad especifica tanto en usos del suelo como en zonificación para los predios que a continuación se señalan adicionalmente, no se exige del cumplimiento del resto de las Normas de ordenación Particulares del presente Programa Parcial.

No.	Ubicación	Uso Autorizado
1	Av. Paseo de la Reforma No. 305	Aplicara la zonificación de HOCD 5/40/Z con uso exclusivo para Oficinas, Sucursal bancaria y Comercio en plante baja.
2	Prado Sur No. 125	Aplicara la zonificación de HOCS 5/30/Z con uso exclusivo para Oficinas y Comercio en planta.
3	Sierra Nevada No. 105	Aplicara la zonificación de HOCS 4/30/Z con uso exclusivo para Oficinas y Comercio en planta baja.

Esta norma no es aplicable al predio en cuestión.

Justificación del proyecto mediante las políticas de desarrollo urbano de la Ciudad de México

El presente estudio se sustenta en las estrategias de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que establece el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F (ahora Ciudad de México) dentro de su apartado 2.4. Unidades de Ordenamiento Territorial, UOT (antes contornos urbanos), las cuales son resultado de delimitar en cuatro unidades territoriales la Ciudad de México, que se establecieron con el propósito de contribuir a un crecimiento equilibrado y lograr una distribución más equitativa y racional de los recursos de la ciudad

En este sentido, contemplando la primera Unidad de Ordenamiento Territorial "**CIUDAD CENTRAL**" conformada por las demarcaciones de Cuauhtémoc, **Miguel Hidalgo**, Benito Juárez y Venustiano Carranza; se caracteriza por ser primer casco urbano, por realizarse las actividades de comercio y servicio más importantes de la ciudad, por contar con redes de infraestructura básica y equipamiento urbano acumulados en el tiempo, y que actualmente tienen una capacidad subutilizada. Ante este panorama se establecieron como políticas fundamentales a aplicar:

- 1) Las de mejoramiento urbano.
- 2) Reciclamiento
- 3) Conservación patrimonial, y
- 4) Desarrollo

A partir de las cuales se plantea potenciar el aprovechamiento del suelo en sus diversos usos, dando prioridad al habitacional, comercio y servicios, y al uso industrial.

De tal manera, que obedeciendo a este objetivo planteado es que se sustenta el proyecto en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 14, puesto que el proyecto busca solicitar adicionar el uso de suelo Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios a los usos ya aplicables (Habitacional y Oficinas).

VIII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente, publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 677 Tomo 1 Vigésima Primera Época; exclusivamente para el predio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 14, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, C.P. 11000, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, en los siguientes términos:

- a) Se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec vigente, exclusivamente para el predio ubicado Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 14, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, C.P. 11000, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México para permitir adicionar el uso de suelo de "Servicios de Hospedaje, incluyendo Hotel y sus usos complementarios" en la zonificación HOSS (Habitacional, Oficinas Sin Servicios), en una superficie de construcción de 31,155.228 m², altura máxima de 104.00 metros, 40% de área libre, restricción de 10 metros al frente sobre Blvd. Manuel Ávila Camacho y 5 metros al frente sobre Privada del Castillo y Avenida Ferrocarril de Cuernavaca, en una superficie de terreno de 1,997.13 m².
- b) Cumplir con lo establecido en el "Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico" del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado el 11 de julio de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, respecto a cajones de estacionamiento para vehículos motorizados y no motorizados.
- c) Cumplir con las restricciones a la construcción y lineamientos normativos aplicables, establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec vigente.
- d) Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona, las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
- e) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requiera el uso solicitado, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.
- f) El presente Decreto, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. – Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México

SEGUNDO. – El presente Decreto surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. – En todo lo que no se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec”, se mantendrá vigente en los términos establecidos en el “Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec”, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo”, aprobado por el H. Congreso de la Ciudad de México I Legislatura el 30 de agosto de 2021, Promulgado por la Dra. Claudia Sheinbaum Pardo, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México y publicado el 6 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 677 Tomo 1, Vigésima Primera Época.

CUARTO. - Treinta días posteriores a la publicación del presente Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de los cambios al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec vigente y realizar las adecuaciones a dicho Programa.

QUINTO. - Inscribáse en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

SEXTO. - Las modificaciones contenidas en el presente Decreto, son parte integral del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec”, vigente, publicado el 6 de septiembre del 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 677 Tomo 1, Vigésima Primera Época.

ESTUDIO TECNICO JUSTIFICATIVO PARA PROMOVER LA MODIFICACION
DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN BOULEVARD MANUEL ÁVILA CAMACHO
No. 14, COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION, ALC. MIGUEL HIDALGO.

Este documento contiene datos personales
protegidos por las Leyes de Protección
de Datos de los Estados Unidos Mexicanos, por
lo que su protección y tratamiento
conforme a las mismas resulta
obligatorio



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

Dado en el Congreso de Ciudad de México, a los 03 días del mes de marzo de
2023.

El que suscribe

Alan Millán Olivares

Representante legal de

***BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE
ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "2976/2018"***

X. ANEXOS

SI LA INICIATIVA CONTUVIERE PLANOS O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO GRÁFICO, LOS CUALES DEBERÁN SER CLAROS Y LEGIBLES, TANTO EN SU VERSIÓN IMPRESA COMO EN LAS ELECTRÓNICAS

Se incluyen junto con el presente documento los siguientes anexos:

- **Certificado de Zonificación y Uso de Suelo del predio involucrado;**
- **Constancia de Alineamiento y Número Oficial del predio involucrado;**
- **Identificación oficial del promovente;**
- **Escritura de Propiedad del inmueble involucrado;**
- **Acta Constitutiva y Poder del Representante Legal;**
- **Anteproyecto del proyecto pretendido;**
- **Memoria descriptiva del proyecto;**
- **Estudio Técnico justificativo para sustentar la iniciativa pretendida;**
- **Anexos gráficos del ETJ;**
 - **Reporte Fotográfico** del predio y el entorno donde se ubica el predio involucrado en la presente iniciativa;
- **Archivos electrónicos editables de la iniciativa y el estudio justificativo.**

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

En el apartado de anexos que acompaña esta iniciativa se encuentra la documentación legal de la propiedad involucrada y la documentación que reconoce la personalidad del promovente.



X. BIBLIOGRAFÍA

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Última Reforma
DOF 06-03-2020. http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_060320.pdf

**LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO.** Última Reforma DOF 06-01-2020
http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_060120.pdf

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Publicada En La Gaceta
Oficial de la Ciudad De México el 05 de febrero de 2017. Última reforma 10 de
diciembre de 2019.
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/Constitucion_Politica_de_la_Ciudad_de_Mexico_3.pdf

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO
URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.** Publicada En La Gaceta Oficial de la Ciudad De
México el 31 de diciembre de 2003.
<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/57c/eeb/f74/57ceebf7416f6408957691.pdf>

**DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
LOMAS DE CHAPULTEPEC DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO. 06 septiembere de
2021**
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/7751647c977420fe6a5a026f2d2e84a9.pdf

ATLAS DE RIESGOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Secretaría de Gestión Integral de
Riesgos y Protección Civil. <http://www.atlas.cdmx.gob.mx/index.html> México

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DE MOVILIDAD <https://www.semovi.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE <https://www.sedema.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DE TURISMO. <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/>

SEDUVI, SISTEMA CIUDADMEX SIG <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

MPMmobility Estudio integral de movilidad para la alcaldía Miguel Hidalgo.
https://miguelhidalgo.cdmx.gob.mx/wp-content/uploads/2020/02/Estudio-Integral-de-Movilidad_-AMH.pdf