



Ciudad de México a 14 de julio de 2021

Asunto: Iniciativa de Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec para cambio de uso de suelo en relación con el predio ubicado en Prado Sur 125, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Dip. Ana Patricia Báez Guerrero  
Presidenta de la Mesa Directiva  
del Congreso de la Ciudad de México,  
I Legislatura.

Para su atención:  
Diputado Fernando José Aboitiz Saro,  
Presidente de la Comisión de Desarrollo  
e Infraestructura Urbana y Vivienda

C. C. Jaime Cherem Smeke, en mi carácter de representante legal personalidad e interés jurídico que acredito en términos de las documentales consistentes en el acta constitutiva de la Sociedad denominada Inmobiliaria Prado Sur 125, S.A. de C.V., respecto del predio ubicado en Prado Sur Número 125, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, ante usted manifiesto lo siguiente.

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México, y los artículos 34, 34 Bis Fracción III, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México la:

Iniciativa Ciudadana Denominada: "Decreto por el cual se modifica el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec" actualmente proceso de formulación y aprobación debido a la última actualización vigente que se decretó el 14 de septiembre de 1992 y la posterior ratificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para permitir el Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja del predio ubicado en Prado Sur 125, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México", de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91 y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banqueteta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.

En relación con lo anterior se desarrolla la Iniciativa de Decreto obedeciendo lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Atentamente



Jaime Cherem Smeke  
Inmobiliaria Prado Sur 125, S.A. de C.V.  
Representante Legal.

Ciudad de México a 14 de julio de 2021.

**INICIATIVA DE DECRETO** POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.

## Contenido

<b>Antecedentes</b>	<b>3</b>
<b>I. Denominación del decreto propuesto</b>	<b>5</b>
<b>II. Objetivo del decreto propuesto</b>	<b>5</b>
<b>III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone</b>	<b>6</b>
<b>IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos</b>	<b>9</b>
<b>V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que modifican la aprobación del Programa o Programas a modificar; sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo</b>	<b>10</b>
V.1. Factores económicos	10
V.2. Factores ambientales	11
V.3. Factores sociales	13
V.4. Infraestructura urbana	15
V.5. Imagen urbana y entorno urbano	18
<b>VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación de Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable</b>	<b>21</b>
<b>VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto</b>	<b>23</b>
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	23
Constitución Política de la Ciudad de México	24
<b>VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, con 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 texto normativo, deberán incluir a las normas de uso de del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción</b>	<b>27</b>
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	27
Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	29
Programa General de Desarrollo Urbano	30
Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo	31
Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec	33

<b>IX.</b>	<b>Texto normativo, el cual deberá reunir los siguientes requisitos</b>	<b>36</b>
<b>X.</b>	<b>Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presentan la iniciativa de decreto</b>	<b>37</b>
<b>XI.</b>	<b>Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claro y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas</b>	<b>37</b>
<b>XII.</b>	<b>Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por el 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.</b>	<b>37</b>

## Antecedentes

Conforme lo indica la **Constitución Política de la Ciudad de México en el Título Tercero Desarrollo Sustentable de la Ciudad, Artículo 16 Ordenamiento Territorial, C. Regulación del suelo y dentro del inciso 6**, *“El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia y órgano de administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad”*. (Asamblea Constituyente, 2016)

De esta forma en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial de Distrito Federal el 15 de julio de 2010 y aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, con última modificación publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 22 de marzo de 2018. Así indica en el Título Tercero De la Planeación del Desarrollo Urbano Capítulo Segundo De los Instrumentos de Planeación y Ordenamiento del Desarrollo Urbano, Artículo 34, **“Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en sus reglamentos”**. (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2018)

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

- I. *Al Jefe de Gobierno*
- II. *A los diputados de la Asamblea, en términos que establezca esta Ley, y*
- III. ***A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley.”*** (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2018)

De esta forma el Artículo 35 de la anterior Ley citada dispone *“Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:*

- I. *Denominación del decreto propuesto;*
- II. *Objetivo del decreto propuesto;*
- III. *Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;*
- IV. *El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;* V. *Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;*

*VI. Datos que motivan la iniciativa de 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;*

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

*VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa 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;*

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

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

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

*XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.” (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2018)*

**De acuerdo con lo expuesto en la vigente Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la presente iniciativa de decreto se apegará a lo establecido para su presentación y organización, respetando los requisitos y en el orden dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**

La propiedad objeto de iniciativa de decreto se encuentra ubicada en **PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, propiedad de la Sociedad denominada Inmobiliaria Prado Sur 125, de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banqueta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.

## **I. Denominación del decreto propuesto**

Iniciativa ciudadana: “Decreto por el cual se modifica el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec” actualmente proceso de formulación y aprobación debido a la última actualización vigente que se decretó el 14 de septiembre de 1992 y la posterior ratificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para permitir el **de Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**” de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banquetas y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.

## **II. Objetivo del decreto propuesto**

**El objetivo del decreto que se pretende con esta iniciativa ciudadana es el de modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec el cual se encuentra en proceso de formulación y aprobación debido a la última actualización vigente que se publicó el 14 de septiembre de 1992 a través del Diario Oficial de la Federación y la posterior ratificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para permitir el de Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banquetas y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.**

En consecuencia de autorizar la modificación de acuerdo en el procedimiento por esta vía expresa, se estaría facilitando el desarrollo urbano y dinámica económica que actualmente se encuentra en proceso de consolidación en la colonia Lomas de Chapultepec, específicamente sobre la vialidad Prado Norte y Prado Sur respectivamente. Con esto, el predio se estaría integrando al paisaje contiguo inmediato de actividades empresariales, servicios comerciales y actividades compatibles con los usos habitacionales para lograr el aprovechamiento integral del territorio compuesto por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec.

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

La colonia Lomas de Chapultepec está adscrita a uno de los seis Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo y que lleva por nombre Lomas de Chapultepec. La última versión del programa publicada en el Diario Oficial de la Federación data del 14 de septiembre de 1992 y la posterior ratificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo

publicado el 30 de septiembre de 2008 a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal. En dicho plan se establece la integración y normatividad para el polígono Lomas de Chapultepec al Programa de Mejoramiento y Rescate de la ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado).

Desde entonces no se ha realizado publicación oficial para actualización sobre lo expuesto en el Programa Parcial de 1992, por consiguiente, en la última versión vigente del Programa de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo emitido en 2008 en el apartado **4.5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano – Programa Parcial Lomas de Chapultepec** se replica la información relativa al predio Prado Sur 125 (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2008).

El inmueble ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, indicaba mediante el Acuerdo Único por el que se aclara el publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha de 14 de septiembre de 1992, publicado el 2 de agosto de 1994 a través del Diario Oficial de la Federación que, el predio ubicado en Prado Sur 125 *“Se elimina como equipamiento de servicios (E.S) el predio ubicado en Prado Sur 125 (ciento veinticinco), quedando el uso Habitación Unifamiliar y se incluye como Equipamiento de Servicios (E.S) el predio ubicado en Prado Sur 115”* (Diario Oficial de la Federación, 1994) esto se expresa en la página 38 de la primera sección del documento citado y en la página 42 de la primera sección del documento se indica la imagen:

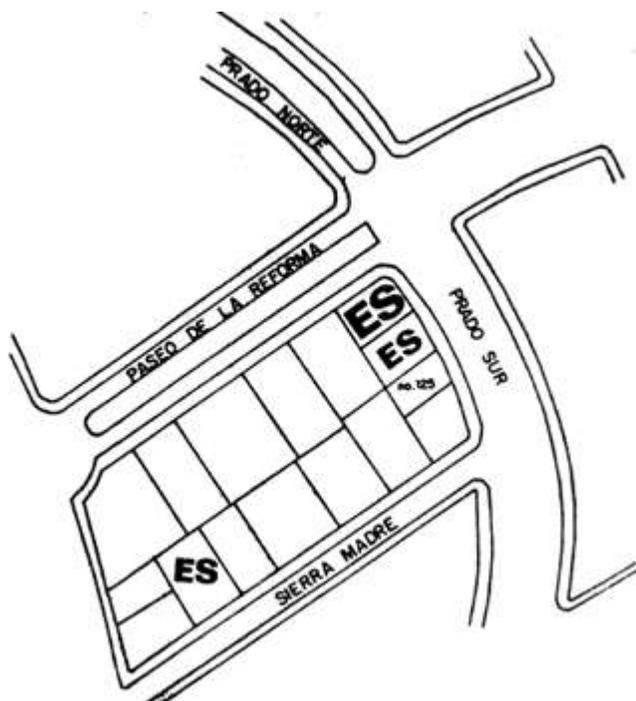


Figura 1. Recuperado de: Acuerdo Único por el que se aclara el publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha de 14 de septiembre de 1992 (1994)

En 1995 la impresión del plano de la versión publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de septiembre de 1992 Programa de Mejoramiento y Rescate de la ZEDEC Lomas de Chapultepec Delegación Miguel Hidalgo, indicaba que el predio Prado Sur 125 con Uso de Suelo Equipamiento de

Servicios, sin embargo, en la parte inferior de dicho documento se expresa en el punto 7 “Se elimina como equipamiento de servicios (E.S), el predio ubicado en Prado Sur 125 (ciento veinticinco) quedando el uso habitación unifamiliar, y se incluye como equipamiento de servicios (E.S) el predio ubicado en Prado Sur 115” (SEDUVI, 1995). Con la anterior contradicción expresada en los documentos mencionados, se solicita permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** de superficie total 1,250.00 m2, con área de Oficinas de 10,365.91m2 y Comercio en Planta Baja de 436.09m2, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banqueta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m2.



Figura 2. Recuperado de: SEDUVI (1995)

El 30 de septiembre de 2008 se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el documento Planos del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, que refiere a una ratificación de la información para el predio localizado en Prado Sur 125 colonia Lomas de Chapultepec en la cual se reitera la información citada en el párrafo anterior.

Mientras que el 13 de enero de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el documento Planos del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo; la información del plano con clave E-4 “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec” señala para Prado Sur 125 el Uso de Suelo como Equipamiento de Servicios. En este sentido se replica la información publicada en la reimpresión del plano ZEDEC Lomas de Chapultepec de 1995.



Figura 3. Recuperado de: *Planos del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo*. Gaceta Oficial del Distrito Federal (2009)

Finalmente el 1ro de febrero de 2018 a través de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México se publica de manera impresa el contenido del Programa Delegación de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, difundida el pasado 30 de septiembre de 2008. En dicha difusión impresa se integra el contenido de **VIII. Información Gráfica**, que contiene los planos generales y parciales de Miguel Hidalgo. En la página 136 con la clave E-4 Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec se señala nuevamente para el predio en cuestión Prado Sur 125 con Uso de Suelo (ES) Equipamiento Servicios.

Por otro lado, el 22 de junio de 2012 se constituye la Inmobiliaria Prado Sur 125 Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por Jaime Cherem. Así el 5 de diciembre de 2012 se adquiere el terreno localizado en avenida Sierra Madre 105 esquina Prado Sur en dos porciones: la Porción Sur de 732m<sup>2</sup> y la Porción Norte de 518m<sup>2</sup>. **El proceso de protocolización de predios, porción norte y sur de Sierra Madre 105, resulta en el predio Prado Sur 125 con una superficie total de 1,250m<sup>2</sup>, se llevó a cabo el día 10 de noviembre de 2015, con la escritura 49,467 y con Licencia de Fusión No. DGOPDU/DDU/SL/US/FUS024/2015. Dicho proceso de fusión de predios no está reflejado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) ni en los anteriores planos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec.**

El 9 de septiembre de 2016 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) expide un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con uso ES, con folio No. 21740-151MAIV16D, Zonificación ES (usos existentes) para 528.43 m<sup>2</sup> para el predio localizado en



Predio: Sierra Madre 105

The screenshot displays the SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) website interface. At the top, there are logos for the Government of Mexico City and SEDUVI CiudadMX. A date stamp indicates the page was accessed on 6/7/2022 at 11:37:02 AM. The main content is divided into two sections: 'Información General' and 'Ubicación del Predio'.

**Información General**

Cuenta Catastral	075 096 16
Dirección	
Calle y Número	SIERRA MADRE 105
Colonia	LOMAS DE CHAPULTEPEC V SECCIÓN
Código Postal	11000
Superficie del Predio	736 m <sup>2</sup>

**Ubicación del Predio**

The map shows the location of the property (highlighted in purple) at the intersection of Av. Sierra Madre and Av. Prado Sur. Other nearby streets include Av. Sierra Nevada, Av. Paseo de la Reforma, Av. Piedad, Av. Montes Urales, and Av. Pedrocal. A legend indicates 'Predio seleccionado'.

**Disclaimers:**

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusión y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Figura 5. Fuente: SEDUVI a través del portal <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx/>

Por las cuestiones anteriormente mostradas, la solución que se propone es modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec el cual se encuentra en proceso de formulación y aprobación para permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banquetta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.

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

Se pretende modificar el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec” en proceso de formulación y aprobación debido a la última actualización vigente que se decretó el 14 de septiembre de 1992 y la posterior ratificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio**

**ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banquetta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.

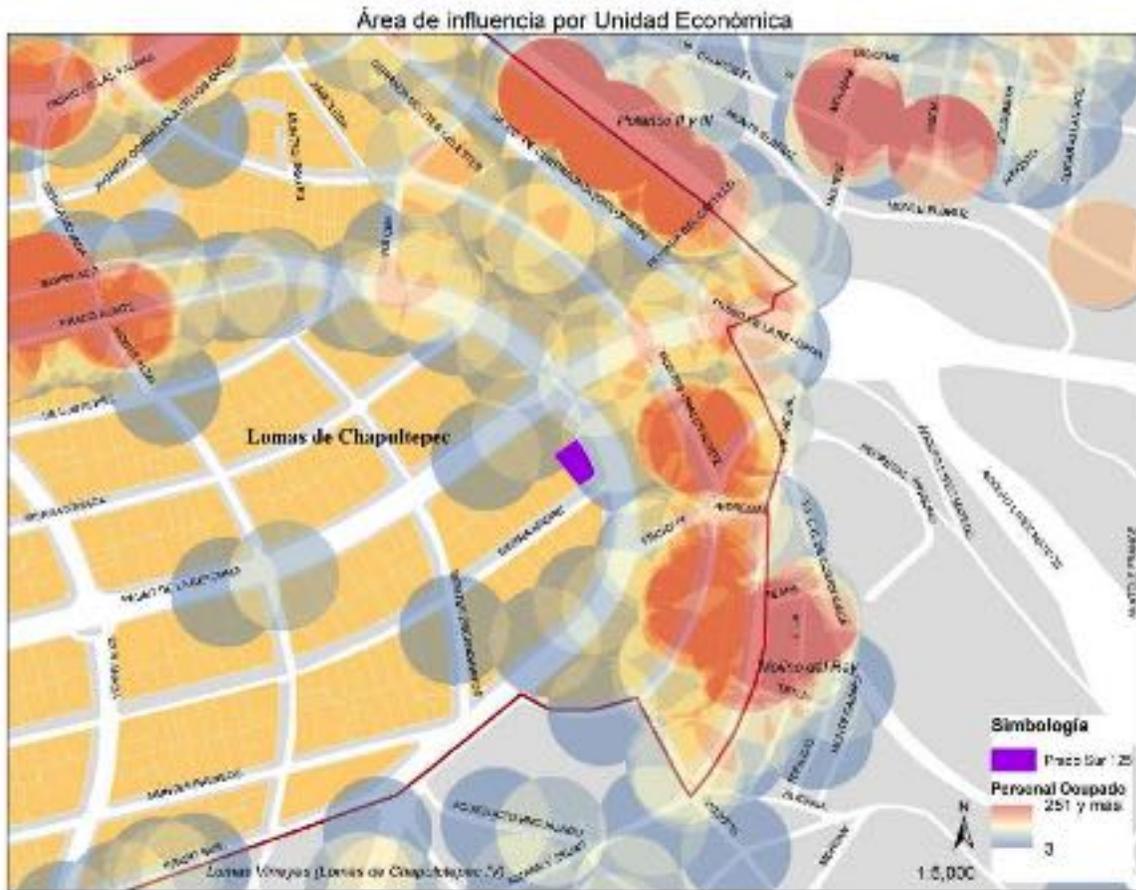
Indicando el siguiente texto: se decreta el Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en Prado Sur 125 colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banquetta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.

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

### **V.1. Factores económicos**

Lomas de Chapultepec cuenta con dos vialidades principales de importancia económica a nivel nacional. Por un lado, refiere a Periférico y por otro lado a Av. Reforma, en ambas vialidades los niveles de construcción se sujetan a las Normas de Ordenación 10 sobre Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio. En consecuencia, el entorno urbano ofrece edificaciones con uso de oficinas y comercio de diferentes niveles y superficies, tendencia que aumenta desde Prado Sur esquina Av. Paseo de la Reforma dirección noreste pasando Montes Urales y hasta llegar a Periférico.

En el plano se observa el Área de influencia por Unidad Económica elaborado a partir de información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUe de INEGI para el mes de noviembre de 2020. La representación indica el color azul para aquellas Unidades Económicas (refieren a Oficinas y Comercio) que reportan Personal Ocupado de al menos 3 o más, mientras que la escala de color rojo significa Unidades Económicas con 251 trabajadores o más. Se puede observar una concentración importante de Unidades Económicas, al menos para el área de influencia de Prado Sur 125, sobre Periférico, Av. Paseo de las Palmas, Prado Norte, Barrilaco, Montes Urales Sur y calle Pedregal sobre el límite con la colonia Molino del Rey.



Plano 1. Elaboración propia con base en: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENEUE 2020.

## V.2. Factores ambientales

El PPDU Lomas de Chapultepec pertenece a la zona geográfica del Altiplano Mexicano, el tipo de subsuelo se encuentra dentro del sistema de topofomas de llanura aluvial y lomerío de tobas con cañadas. Así el área de Lomas de Chapultepec está sobre material de tipo ígneo extrusivo: volcanoclástico y andesita. Mientras que la zonificación geotécnica indica que alberga sistemas geomorfológicos como barrancas y lomeríos.

De las 27 barrancas urbanas en la Ciudad de México como Áreas de Valor Ambiental (AVA) dos están localizadas en el área del PPDU Lomas de Chapultepec: Barranca Tecamachalco y Barranca Bezares. Dichas barrancas no han sido decretadas como Áreas Naturales Protegidas (ANP). Sin embargo, la invasión y contaminación de barrancas y áreas verdes presenta una problemática central en el área de estudio, la poca accesibilidad y contaminación han entorpecido los flujos naturales de los escurrimientos afectando la flora y fauna local. Cabe señalar que se reconoce el trabajo de vecinos como el registrado con el Presupuesto Participativo Barranca de Barrilaco que fue reconocido en mayo de 2017 por su originalidad. (Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec en la Alcaldía Miguel Hidalgo, 2020: 35)

La contaminación del aire en el PPDU Lomas de Chapultepec está asociada, principalmente, con las actividades cotidianas del hombre. Se clasifican en móviles (vehículos automotores) y fijas (industria y comercio). De acuerdo con el Informe Anual 2015 de Calidad del Aire en la Ciudad de México, publicado por la Secretaría del Medio Ambiente, la concentración de partículas suspendidas en comparación con el resto de la Ciudad de México se considera como media. Los factores de dicha calificación pueden deberse a: la baja densidad de población que presenta la zona; presencia importante de medios de transporte de bajas emisiones; infraestructura para transporte no motorizado; y la colindancia con el Bosque de Chapultepec.

Por último, cabe señalar que la colindancia con el Bosque de Chapultepec en II y III sección genera un impacto positivo para Lomas de CHapultepec, pues la importancia de su emplazamiento y función medio ambiental en su carácter metropolitano, además cuenta con una categoría de Bosque Urbano decretado en diciembre de 2003 con una superficie total de 686.01 ha en sus tres secciones. (Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec en la Alcaldía Miguel Hidalgo, 2020: 36)

### Residuos sólidos

Según indica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (2008: 46), la concentración poblacional, comercios, servicios e industrias propicia la generación de cantidades considerables de residuos sólidos no peligrosos. En la delegación Miguel Hidalgo se recolecta un promedio de 700 toneladas de residuos sólidos al día y esto comprende la vía pública, mecánica y la domiciliaria.

Se reporta que el sistema de recolección es eficiente ya que cubre el 100% de la demarcación territorial con prestación de servicios en las 81 colonias, incluyendo Lomas de Chapultepec y colindantes, Además de esto, se incentiva a la población a separar los residuos sólidos inorgánicos y orgánicos; éstos últimos se llevan a una planta de composta; mientras que los inorgánicos se transportan hasta la estación de transferencia de la delegación para posteriormente ser trasladado al Bordo de Xochiaca.

Adicional, la contaminación del suelo y subsuelo es originada por acumulación de residuos sólidos en tiraderos clandestinos, aguas negras, detergentes, sustancias tóxicas, solventes, aceites y desechos sólidos generados por mercados, tiendas, oficinas, viviendas y servicios en general (Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, 2008: 50-51).

De esta forma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec está adscrito al Programa de Gestión Integral de Residuos Sólidos que integra estrategias y acciones necesarias para llevar a cabo el manejo de los residuos sólidos de la ciudad de México para la reducción, separación, reincorporación, reutilizar, reciclar y generar difusión de información para la población sobre el manejo de residuos.

### V.3. Factores sociales

La colonia Lomas de Chapultepec es, mayormente de tipo residencial y comercial de altos ingresos. Cuenta con una dinámica urbana integral en la cual la presencia de vialidades como Av. Paseo de la Reforma y Periférico generan una concentración de oficinas y comercio importante. Al interior de la colonia se ha tratado de permanecer el Uso de Suelo mayoritario, es decir Habitacional Unifamiliar. Según el Programa Delegacional de 2008 está considerada como **Zona habitacional, vivienda residencial** e indica que la traza de Lomas de Chapultepec es orgánica y el estilo arquitectónico de las viviendas unifamiliares es homogéneo. (Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, 2008: 44)

En octubre de 2016 el Centro de Colaboración Cívica México realizó un estudio integral socioterritorial llamado "Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Lomas de Chapultepec"<sup>1</sup> en el cual se expresa la preocupación y propuestas de los vecinos para la actualización del Programa Parcial de 1992. El documento reúne percepciones de los vecinos y las propuestas y actualizaciones para el Plan Parcial. Se detalla que la participación vecinal fue activa para la elaboración de dicho informe a través de talleres y entrevistas.

Recientemente, el 23 de noviembre de 2020 el diputado del Pan Federico Döring exhortó Secretaría de Desarrollo Urbanos y Vivienda a realizar mesas de trabajo para consultar a los vecinos sobre el nuevo Programa Parcial<sup>2</sup>. Sin embargo, ya no hubo seguimiento sobre la citada noticia. En suma se puede decir que el esfuerzo por realizar un estudio socio territorial a través de los vecinos indica una participación ciudadana activa e informada.

#### Demografía y vivienda

La colonia Lomas de Chapultepec en las Secciones<sup>3</sup> II, III, V, VI cuenta con una población total de 10,567 habitantes distribuidos en 3,955 viviendas particulares localizadas en 182 manzanas, para una superficie aproximada de 281.15 hectáreas, de esta forma la densidad aproximada es de 37.58 hab/ha. La población media se encuentra entre los 30 a 59 años que considera 4,644 habitantes<sup>4</sup>. Así se observa en el siguiente Plano 2.

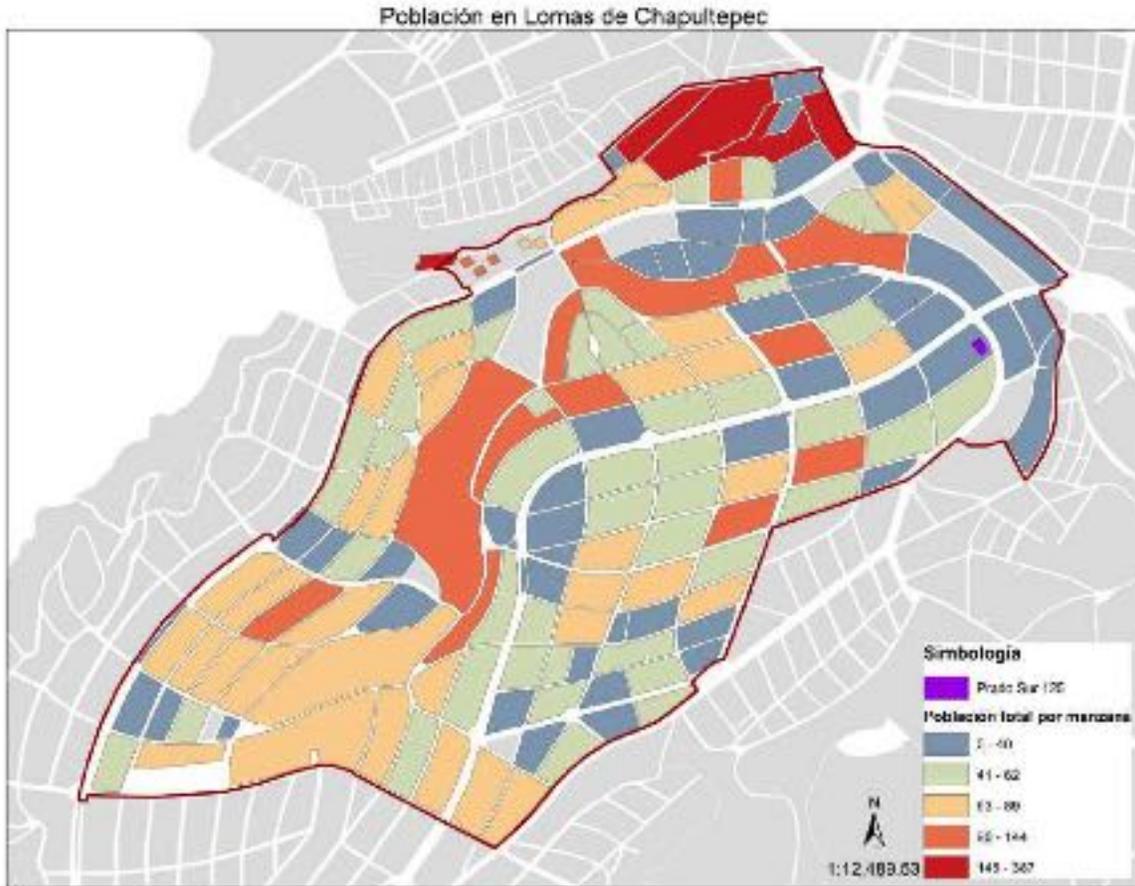
---

<sup>1</sup> Disponible en: [https://colaboracioncivica.org/uploads/PPDU-Lomas-de-Chapultepec\\_compressed.pdf](https://colaboracioncivica.org/uploads/PPDU-Lomas-de-Chapultepec_compressed.pdf)

<sup>2</sup> Consultado en: <https://lavozdepolanco.org/noticias/y-las-mesas-de-trabajo-con-vecinos-del-programa-parcial-de-las-lomas-de-chapultepec/>

<sup>3</sup> Basado en la Propuesta de Límites de Colonias de la Delegación Miguel Hidalgo, SEDUVI, 2004

<sup>4</sup> Según datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 y el Inventario de Vivienda INEGI 2016.

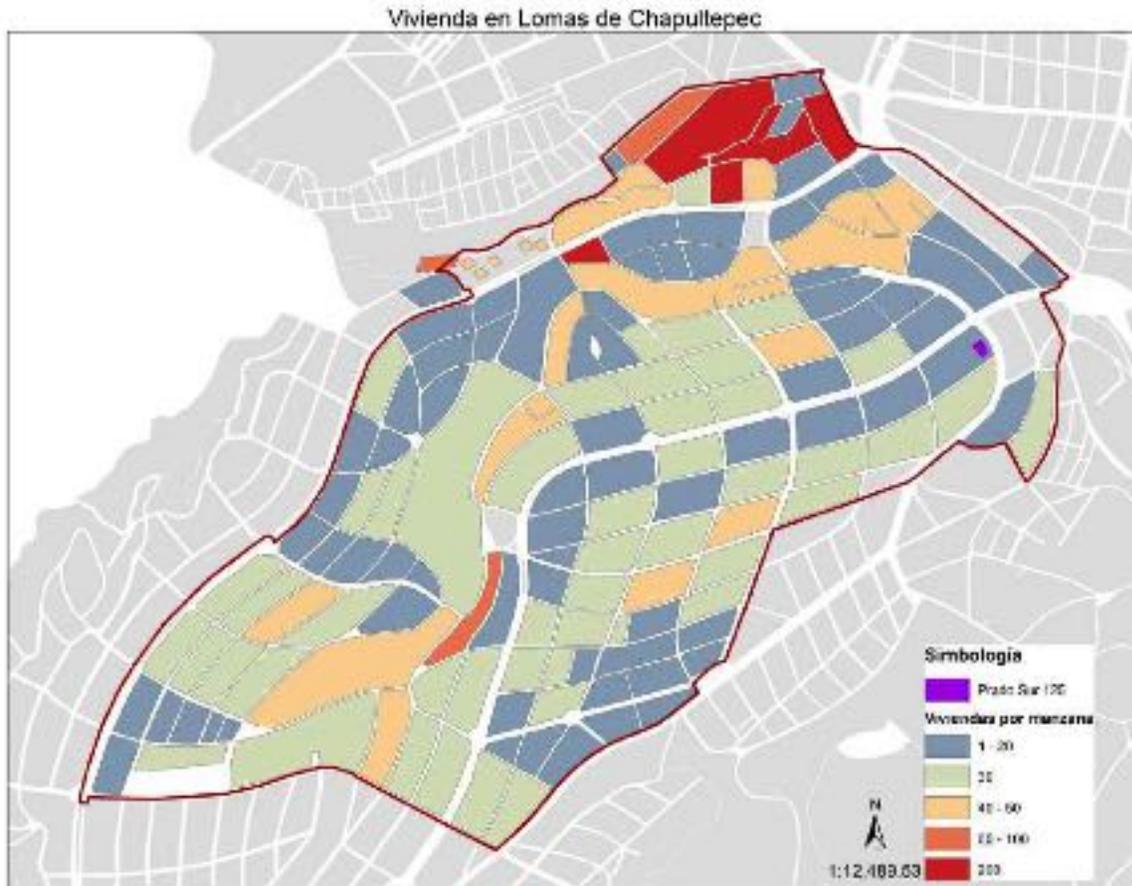


Plano 2. Elaboración propia con base en: Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI

El nivel educativo promedio de Lomas de Chapultepec, según los datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 señala un promedio de 13.46 años de escolaridad. Es decir que los habitantes del área de estudio señalan, al menos, estudios de nivel superior, es decir, licenciatura completa o trunca. Mientras que el promedio de ocupantes por vivienda es de 2.9 personas.

El comportamiento habitacional en Lomas de Chapultepec señala una disposición de concentración hacia el norte de la misma, es decir III Sección que a su vez colinda con la colonia Reforma Social. Al interior del perímetro se muestra una tendencia media y media baja, en la cual las viviendas ocupan entre 20 a 50 viviendas por manzana. La manzana que alberga Prado Sur 125 presenta una densidad baja para viviendas.

De tal forma la propensión de dicha manzana sugiere un Uso de Suelo Mixto, es decir, Habitación / Oficinas / Comercio / Servicio, puesto que las manzanas colindantes y se encuentran en la escala más baja de densidad por manzana.



Plano 3. Elaboración propia con base en: Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI

#### **V.4. Infraestructura urbana**

Presenta colindancias con la colonia Polanco al noreste, Molino del Rey al este, Bosque de Chapultepec II sección y Panteón Civil de Dolores al sur, Lomas de Chapultepec I y II sección al este y Reforma Social al norte

De acuerdo con información del Portal de Datos Abiertos de la CDMX y el SCINCE 2010 que señala servicios y equipamiento, el área de influencia de 500 metros en línea recta del lote Prado Sur 125 se compone de un entorno urbano con infraestructura y servicios diversificado e integral. Presenta Áreas Verdes importantes como camellones y parques como el Jaime Torres Bodet entre otros, además de la colindancia con el Bosque de Chapultepec II y III sección. Se localizan, al menos, dos Centros de Atención Médica, dos Escuelas y tres templos.

Así mismo a 250 metros se encuentra el Instituto Nacional de Perinatología, como servicios de salud diversos, centros de autoservicio e incluso iglesias, en cuanto a los servicios para la educación en su radio de influencia cuenta con seis planteles.



Plano 4. Elaboración propia con base en: SCINCE 2010, INEGI; Portal de Datos Abiertos de la CDMX 2020.

La infraestructura del área del PDU Lomas de Chapultepec cuenta con una tubería que abastece la red de agua potable al 98.7% del área de estudio; la red de drenaje tiene una cobertura de 99.4%; la red eléctrica tiene un alcance de 99.9%; también cuenta con infraestructura para distribución de Gas Natural; el servicio de alumbrado público cubre la totalidad del área, sin embargo en unas áreas el espesor del arbolado puede obstruir la iluminación; finalmente cuenta con diversos servicios de sistemas de seguridad, representados por alarmas vecinales. (Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec en la Alcaldía Miguel Hidalgo, 2020: 130)

En cuestión de movilidad, dentro del área de influencia de Prado Sur 125, se cuenta con muy buenas banquetas para la accesibilidad peatonal, se encuentran 15 paradas de RTP y 11 estaciones de Ecobici, las cuales están distribuidas en la totalidad del polígono así como los servicios de bicicletas eléctricas compartidas Dezba y motocicletas eléctricas Econduce. Por otro lado en cuanto a infraestructura para el automóvil, también se indica el corredor urbano de alta intensidad de acceso controlado Anillo Periférico Blvd. Adolfo López Mateos y por arriba la Autopista Urbana Norte y la vialidad primaria con sistema de semaforización Av. Paseo de la Reforma. También se muestra Av.

Prado Norte y Av. Prado sur como una vialidad de intensidad importante, sin embargo no se señala la clasificación ni el uso de suelo para dicha vialidad<sup>5</sup>.

La zona adicionalmente cuenta con la operación de parquímetros por parte de la empresa Operadora de Estacionamientos Bicentenario desde 2017, operando el polígono Lomas con 507 muebles y 7,415 cajones, estas estrategias complementadas con una buena red de transporte han generado un ordenamiento del espacio público y la reducción del uso del auto en la zona.



Plano 5. Elaboración propia con base en: SCINCE 2010, INEGI; Portal de Datos Abiertos de la CDMX 2020.

Prado Sur 125 cuenta con 6 sótanos de estacionamiento con 227 cajones, los cuales se acordaron con la delegación Miguel Hidalgo en su momento para evitar la saturación del espacio vial y público. Eso fue cumpliendo con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y con lo que señala la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.

De esta forma se presenta el área de influencia para el predio Prado Sur 125 como apta para adquirir un Uso de Suelo similar a los lotes contiguos pues el polígono se encuentra con infraestructura y servicios de transporte suficientes para sostener el flujo de comunicaciones y transporte que

<sup>5</sup> Consultado en: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo, Gaceta oficial del Distrito Federal publicado el 30 de septiembre de 2008.

demanda la zona de estudio, pues cuenta con vialidades principales y diversificación de servicios de transporte.

Adicionalmente a la infraestructura existente se proyecta la ampliación de la línea 7 del Metrobús que corre por Paseo de la Reforma, para crear un sistema de transporte complementario de Auditorio Nacional a Santa Fe, brindando una opción de transporte semimasivo a la zona, facilitando la accesibilidad de todo tipo de usuarios sobre todo oficinistas.

El espacio público está conformado por camellones sobre las vialidades Prado Sur y Av. Paseo de la Reforma, además de la colindancia con el Bosque de Chapultepec II y III sección y el Jardín de la República del Líbano en Polanco. En este sentido, las áreas verdes y camellones en el área de influencia de Prado Sur encuentran su funcionalidad principal en el mantenimiento del equilibrio ambiental, fundamental para la calidad de vida de los habitantes además de las áreas verdes. Por otro lado, el espacio público para la recreación o permanencia es un equipamiento que ofrece un servicio urbano, como pueden ser plazas cívicas, jardines vecinales, parques de barrio, parques urbanos y áreas de juegos infantiles.

## **V.5. Imagen urbana y entorno urbano**

Como se expresó con anterioridad, Lomas de Chapultepec y la colindancia con Polanco son agrupaciones urbanas destinadas al a la vivienda de alta calidad, así lo expresa el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (2008), pues la traza, desarrollo y consolidación del polígono representan uno de los momentos más importantes para la historia del urbanismo en la Ciudad de México. Sin embargo, debido a la localización e importancia económica también ha sufrido cambios, siendo los más significativos en los predios localizados sobre Av. Paseo de la Reforma, Prado Norte y Prado Sur.

Lomas de Chapultepec se caracteriza por tener zonas de vivienda unifamiliar al interior de la colonia, es decir hacia el poniente. Destacan los estilos arquitectónicos entre los años 30 y 40 y el tejido urbano señala una traza orgánica que fue concebida debido a las particularidades del suelo. Por lo tanto, la traza urbana, antigüedad de las construcciones, las particularidades arquitectónicas y socioeconómicas específicas, e inclusive sectores históricos son algunos de los elementos que dan una visión general de los elementos distintivos a Lomas de Chapultepec. De manera general existen dos tendencias sobre la imagen urbana, por un lado, al interior de la colonia se conserva como Habitacional Unifamiliar; mientras que por otro lado, hacia norte y oriente de la misma, la influencia de las vialidades principales genera un paisaje de oficinas, servicios, equipamiento y alturas considerables.

Se sugiere que, apoyar la dinámica económica de la Delegación favoreciendo la diversidad de usos mediante el fomento y desarrollo de oficinas, comercio, equipamiento, espacio público y áreas verdes en zonas estratégicas plantea el mejoramiento de la imagen urbana. De esta forma el predio ubicado al oriente de la colonia Prado Sur 125, con Uso de Suelo de Oficinas sumaría al entorno socioeconómico y a la imagen predominante de las colindancias laterales y frontales de este.

### Entorno Urbano Inmediato

La colonia Lomas de Chapultepec está adscrita a uno de los seis Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo y que lleva por nombre Lomas de Chapultepec. La última actualización del programa en el Diario Oficial de la Federación data del 14 de septiembre de 1992. En dicho plan se establece la integración y normatividad para el polígono Lomas de Chapultepec al Programa de Mejoramiento y Rescate de la ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado). Por consiguiente, la delimitación del área de influencia para Prado Sur 125 se compone de la siguiente manera:

En la Figura 6, se observa la fachada, vista frontal de Prado Sur 125, a la derecha una construcción de la Institución financiera BanBajío, mientras que el predio consecutivo son oficinas de Atención a Clientes Telcel.

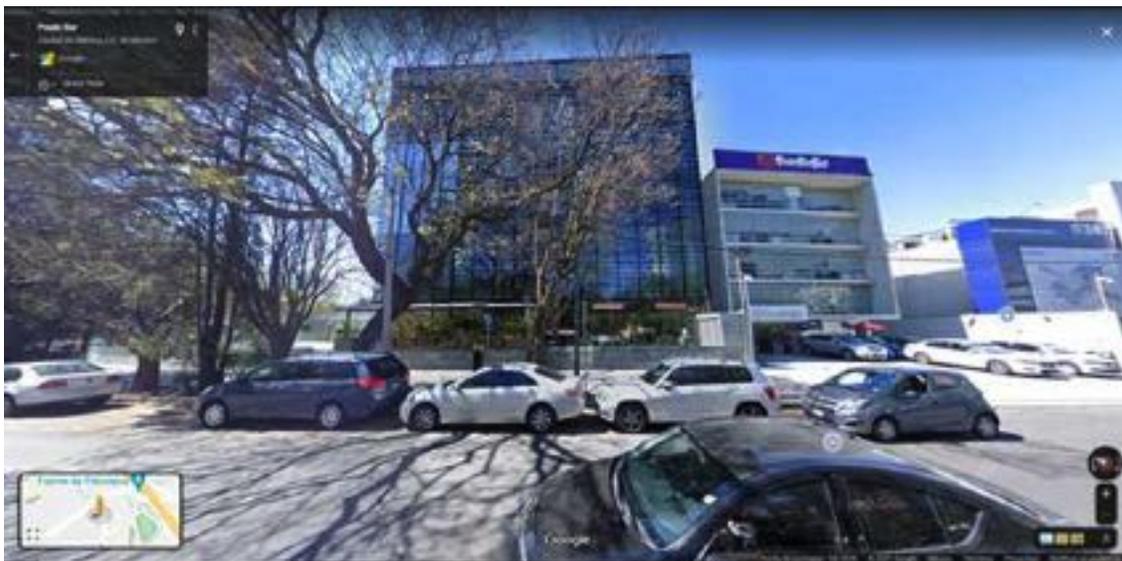


Figura 6. Fuente: Google Street View, febrero de 2020

En la Figura 7 se observa: Al frente de Prado Sur 125 se encuentra un pequeño camellón y cruzando un predio con uso de estacionamiento, mientras que a la derecha el comercio El Globo.

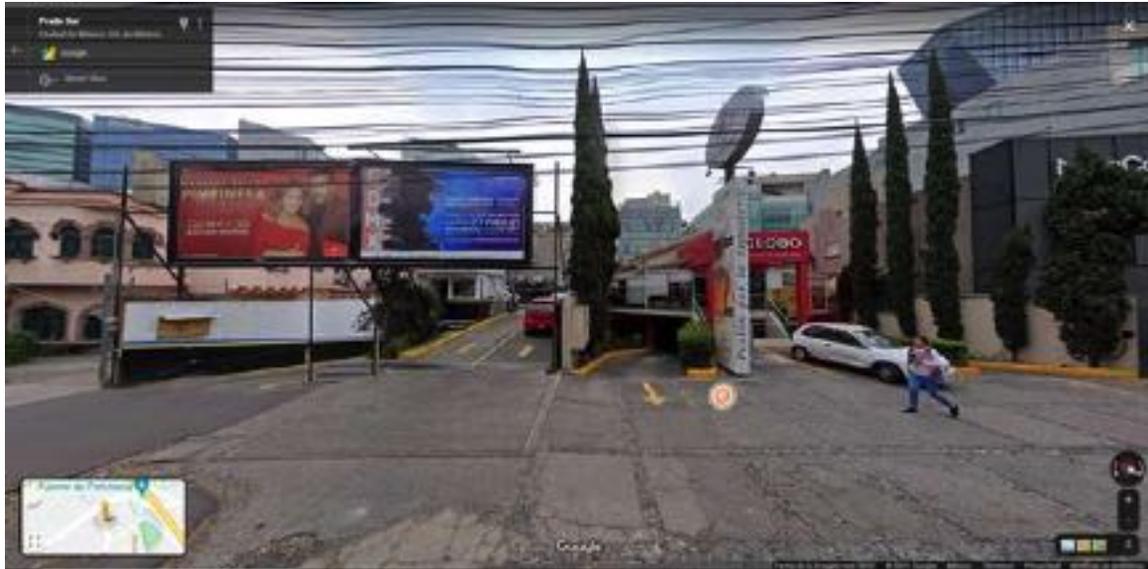


Figura 7. Fuente: Google Street View, marzo de 2020

La Figura 8 muestra: Sobre Prado Sur Esquina Paseo de la Reforma: con vista hacia el noreste se observa al fondo y derecha la Torre Virreyes con una altura de 121 metros, en los laterales BanBajo y oficinas del Grupo Financiero Inbursa.



Figura 8. Google Street View, noviembre de 2019

Finalmente, en la Figura 9 se observa: Sobre Prado Norte esquina Av. Paseo de la Reforma dirección norte se observa al frente y fondo Torre Reforma 115, hacia la derecha la Institución financiera Banorte y detrás Torre Esmeralda. Mientras que hacia la derecha las oficinas de Grupo Inbursa.



Figura 9. Google Street View, febrero de 2020

En consecuencia, el perfil de la zona indica un giro comercial y de oficinas, de dinamismo en equipamiento y servicios. Sobre Prado Sur y Av. Paseo de la Reforma se localizan diversas oficinas de grupos financieros, mientras que sobre Prado Sur esquina Sierra Madre el entorno urbano señala servicios y comercio. Al posterior de Prado Sur 125 la tendencia es conservar el Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar, es una zona meramente residencial.

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

La alcaldía Miguel Hidalgo se extiende sobre un territorio de 4,699 ha que equivale el 3.15% total de la ciudad de México, por su parte el área que comprende el PPDU Lomas de Chapultepec ocupa un territorio de 616 ha que expresa una superficie de 13% con respecto a la alcaldía. Es una de las zonas más reconocidas por su ubicación privilegiada, las embajadas que se encuentran allí, la Zona de Oficinas, Comercio y Servicios y porque concentra una población residente de alto poder adquisitivo.

Por dichas características y la importancia a nivel metropolitano, la presencia de empresas reconocidas nacionales y transnacionales y la actividad financiera resulta trascendental, especialmente sobre Paseo de las Palmas, Paseo de la Reforma, Prado Norte, Prado Sur, Anillo Periférico y Av. Ferrocarril de Cuernavaca. Como **Corredores Urbanos** están consideradas las vialidades Av. Paseo de la Reforma, Prado Norte, Prado Sur y Av. Virreyes. Por el Sistema de

Movilidad, Áreas Verdes y Áreas Comerciales y de Servicios es un polígono apto para la proliferación de Oficinas y Servicios.

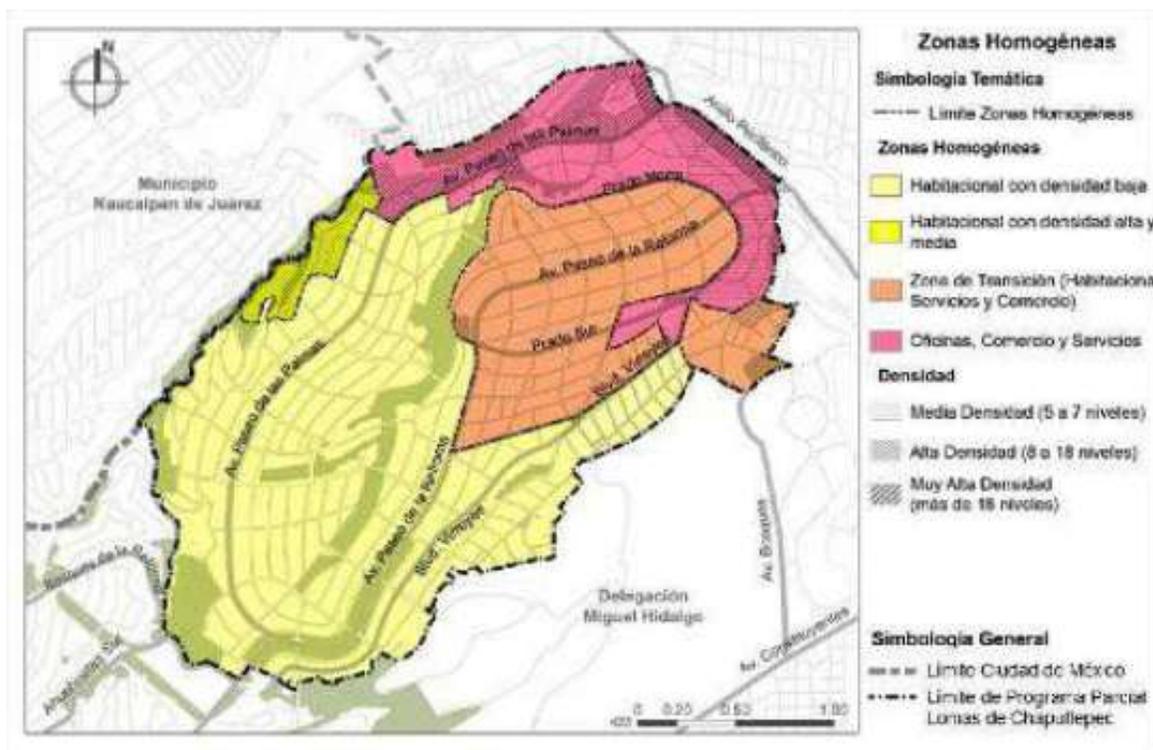


Figura 10. Recuperado de: *Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec (2020)*

Según el PPDU Lomas de Chapultepec en la formulación de 2020, la Zona de Oficinas, Comercio y Servicios se concentra en un radio de 1 kilómetro a partir de Av. Paseo de las Palmas y Av. Ferrocarril de Cuernavaca en la zona nororiente, así los corredores que destacan se encuentran en Prado Norte, Prado Sur, Av. Paseo de la Reforma y Av. Virreyes. Según las Zonas Homogéneas en el Área del PPDU Lomas de Chapultepec, el predio Prado Sur 125 se encuentra localizado en la Zona de Transición (Habitacional, Servicios y Comercio), esto se encuentra entre la frontera de la Zona de Oficinas, Comercio y Servicios. De esta forma la vocación del predio en Prado Sur 125 como es congruente con los predios colindantes y el paisaje urbano contiguo, que refiere a una zona con una alta actividad en comercio, oficinas y servicios.

De acuerdo con el PPDU Lomas de Chapultepec, el Uso de Suelo que puede ser destinado oficinas se considera cerca del 4.43% de la superficie total del polígono, esto comprende Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, Habitacional, Oficinas sin Servicios, y Habitacional Mixto.

Por otro lado, de acuerdo con el último reporte del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI para el censo de mayo de 2021, para la alcaldía Miguel Hidalgo se reportaron cerca de 23,335 Unidades Económicas abocadas a servicios y que pueden ejercer actividades económicas en oficinas. Mientras que en el polígono que comprende el PPDU Lomas de Chapultepec se reportan cerca de 1,514 Unidades Económicas que pueden referir a actividades dentro de oficinas, es decir el 6.48% de actividades de oficinas y servicios dentro de Miguel Hidalgo. De las

Unidades Económicas mencionadas, cerca de 265 reportan un flujo de personal ocupado desde 50 hasta 250 personas o más. Esto demuestra una actividad económica importante, y como se mencionó con anterioridad, de impacto metropolitano. En la siguiente Figura se representa la proporción de Unidades Económicas por actividades Comercio y Servicios, en el área de influencia de Prado Sur 125. Así se observa que cerca del 27% señalan una ocupación de 30 personas y hasta 250 o más de personal ocupado. Dichas cifras por tamaño de establecimiento se destacan en el polígono de PPDU Lomas de Chapultepec, debido a que, por un lado mantiene el uso de suelo residencial unifamiliar pero al mismo tiempo la dinámica económica que conllevan las vialidades y colonias fronterizas convierte el polígono del PPDU en una valiosa mixtura de usos de suelo y dotación de infraestructura y servicios urbanos.

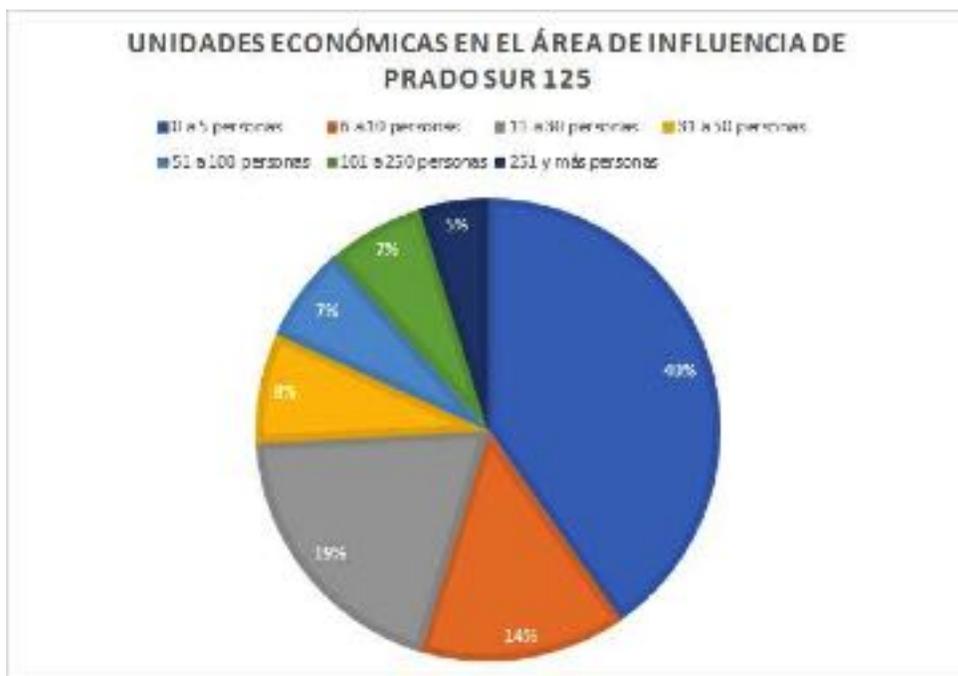


Figura 11. Unidades económicas en el área de influencia de Prado Sur 125. Elaboración propia con base en: DENEUE INEGI, 2021. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/app/descarga/?ti=6>

En la Figura 12 se observa la distribución de Unidades Económicas que ofrece el mapa interactivo de INEGI para el área de influencia del predio Prado Sur 125, en el cual se visualizan las actividades terciarias dedicadas al comercio y servicios de acuerdo con su ubicación. En este sentido las vialidades de Prado Sur y Montes Urales, destacan por la vocación de comercio y servicios que concentran, además de que ambas vialidades son atravesadas por Av. Paseo de la Reforma. Cabe señalar que Av. Paseo de la Reforma representa un corredor económico de importancia nacional e internacional, de esta forma la atracción económica de la vialidad tiende a transmitir la preferencia económica hacia las vialidades perpendiculares, en este caso Prado Sur.

De esta forma se observa que en el área de influencia de Prado Sur 125 se concentran actividades principalmente orientadas a servicios financieros, de información, inmobiliarios, profesionales, de negocios y corporativos. Dichas actividades generalmente son desarrolladas en oficinas, por este

motivo la vocación de Uso de Suelo Oficinas y Comercial es preponderante entre las manzanas compuestas por Prado Sur, Monte Urales y Av. Paseo de la Reforma. El punto rosa representa actividades económicas de servicios en general, mientras que el punto azul representa actividades comerciales, el predio Prado Sur 125 está representado por una chincheta de color amarillo.

Por este motivo, permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banquetea y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>, ayudaría a contribuir sobre la diversificación de usos de suelo, desarrollo económico, además que la infraestructura y servicios urbanos están diseñados para soportar una carga de población ocupada que demanda el edificio de Prado Sur 125.



Figura 12. Recuperado de: *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, INEGI*. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

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

### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

En el Artículo 8 se expresa “Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrá hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la

autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”

En el Artículo 26 se indica “El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y democratización política, social y cultural de la nación.

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. (...) La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. (...)

## **Constitución Política de la Ciudad de México**

Título Segundo Carta de Derechos Humanos, Capítulo II De los Derechos Humanos, Artículo 12.  
Derecho a la Ciudad

1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente
2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

Título Tercero Desarrollo Sustentable de la Ciudad, Capítulo Desarrollo y Planeación Democrática, Artículo 15 De los instrumentos de la planeación en el desarrollo.

A. Sistema de planeación y evaluación

1. **Esta Constitución garantiza el derecho a la ciudad a través de instrumentos de planeación, jurídicos, administrativos, financieros, fiscales y de participación ciudadana para hacer efectivas las funciones social, económica, cultural, territorial y ambiental de la ciudad.**
2. **La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales**

**y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza.**

4. La planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales institucionales; los programas de gobierno de las alcaldías; los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación.

#### Artículo 16. Ordenamiento territorial, C. Regulación del suelo

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

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

7. La regulación del uso del suelo considerará:

f. La vigencia de los cambios de uso del suelo, considerando el tiempo de ejecución de las obras y las circunstancias de su cancelación;

g. La improcedencia de la afirmativa ficta en los cambios de uso del suelo y certificados de zonificación; y

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

#### Artículo 17. Bienestar social y economía distributiva

2. **Corresponde al gobierno, planear, conducir, coordinar y orientar el desarrollo de la ciudad, junto con las alcaldías, con la congruencia participativa y responsabilidad social de los sectores público, privado y social que establezcan un sistema de bienestar social y desarrollo económico distributivo.** En el ámbito de sus competencias, garantizarán los medios de coordinación con el gobierno federal, las instancias metropolitanas y los sectores privado y social, considerando los mecanismos de participación ciudadana.

B. De la política económica

1. **La política económica tendrá como objetivo el aumento en los niveles de bienestar de la población, la promoción de la inversión y la generación de empleos, respetando los derechos y promoviendo la expansión de las libertades económicas, la reducción de la pobreza y la desigualdad, el desarrollo sustentable y la promoción de la competitividad de la ciudad. Se realizará bajo la rectoría gubernamental en estrecha coordinación con los agentes económicos de la Ciudad y en el marco del régimen democrático, procurando la más amplia participación ciudadana.**

2. Las autoridades proveerán lo necesario para que los emprendimientos económicos sean objeto de la protección y acompañamiento institucional. A la economía concurren los sectores público, social, privado y los demás que contribuyan al desarrollo; la ley fomentará, protegerá y regulará, de acuerdo con el interés público y el beneficio general, la inversión, la generación de empleo y el ingreso dignos, la innovación y una distribución más justa del ingreso y la riqueza.

Artículo 53. Alcaldías, A) De manera exclusiva: Obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos

XVII. Registrar las manifestaciones de obra y expedir las autorizaciones, permisos, licencias de construcción de demoliciones, instalaciones aéreas o subterráneas en vía pública, edificaciones en suelo de conservación, estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica y además, corresponde a su demarcación territorial, conforme a la normativa aplicable;

Artículo 53. Alcaldías, B) En forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México u otras autoridades: Obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos

XI. Intervenir en coordinación con la autoridad competente, en el otorgamiento de certificaciones de uso de suelo, en los términos de las disposiciones aplicables;

XII. Promover la consulta ciudadana y la participación social bajo el principio de planeación participativa en los programas de ordenamiento territorial;

Artículo 53. Alcaldías, C) De los Concejos

IV. Emitir opinión respecto a los cambios de uso de suelo y construcciones dentro de la demarcación territorial

De esta forma, la presente iniciativa ciudadana se establece de acuerdo con los artículos mencionados de la Constitución Política de los Estados Unidos. Particularmente suscribe a los artículos 15, 16 y 17 de la Constitución Política de la Ciudad de México, en la cual se expresa la garantía del derecho a la ciudad en el uso y usufructo pleno y equitativo de la ciudad, a través de instrumentos de planeación, jurídicos, administrativos, financieros, fiscales y de participación ciudadana. La participación será democrática, abierta, participativa y con deliberación pública para impulsar la transformación económica.

En este sentido, le corresponde al gobierno regular los cambios de uso del suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La presente iniciativa de decreto se apega a lo establecido para permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banqueta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.

**VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, con 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 texto normativo, deberán incluir a las normas de uso de del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción**

**Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

Publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación y reformado mediante el Decreto publicado el 1 de junio de 2021.

Título Primero Disposiciones Generales, Capítulo Segundo Principios, Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

**III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.** El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio.

**V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio.** Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

Título Primero Disposiciones Generales, Capítulo Tercero Causas de Utilidad Pública, Artículo 6. En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo, y Destinos de áreas y precios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Título Cuarto Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo Séptimo Planes y Programas Municipales De Desarrollo Urbano

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente.

**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.**

Título Quinto De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población, Capítulo Único De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población,

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

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

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

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio. (...) La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

a) **Se considerarán compatibles, y por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;**

c) **Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad**

La presente iniciativa de decreto para permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** de superficie total 1250.00 m<sup>2</sup>, desplante de 540m<sup>2</sup> que representa el 53% de área libre, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banqueteta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>. Se apega a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que garantiza el derecho a la propiedad urbana y que la asignación de los Usos del Suelo y Destinos compatibles serán siempre promoviendo la mezcla de Usos de suelo, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo; de esta forma se considera compatible la mezcla de usos de suelo siempre y cuando no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad o la Movilidad.

### **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

Publicada el 15 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 22 de marzo de 2018

Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

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

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

Artículo 6. Son atribuciones del Jefe de Gobierno:

**VII. Promover y facilitar la participación ciudadana en la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación y modificación de los Programas;**

Capítulo Segundo De los Instrumentos de Planeación y Ordenamiento del Desarrollo Urbano,  
Capítulo Tercero De los Programas

**Artículo 34.** Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea mediante iniciativas de decretos. Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establezca la presente Ley.

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

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

**Artículo 35.** (Reformado el 5 de mayo de 2017). *Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente en la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; n un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en un archivo electrónico manipulable, (...).*

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

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

II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, en materia de reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa; III. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, y las iniciativas versen sobre el texto íntegro de un Programa (...)

Por lo tanto, la presente iniciativa de decreto expresa el conocimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en específico los artículos 34 y 35 que señala el procedimiento para la iniciar ante la Asamblea los decretos para programas, en este caso para permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** dde superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banquetta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.

### **Programa General de Desarrollo Urbano**

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal 31 diciembre de 2003

I. Fundamentación y motivación, 2. Diagnóstico de la Situación actual del Desarrollo Urbano, 2.2.8. El desarrollo territorial del DF en la ZMVM

**Recientemente, en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se incorporaron instrumentos que permiten la flexibilidad de usos del suelo a través de dos mecanismos: modificando los programas de desarrollo urbano para una mejor planeación del territorio y, en caso de interés general, autorizando cambios de uso del suelo y aplicación de normas de ordenación a predios particulares del suelo urbano que no impacten negativamente en el entorno. (...) La tendencia de ubicación de los complejos empresariales ha sido en la zona poniente, sobre todo en Bosques las Lomas y Palmas Lomas que de 1997 a 2000 creció de 2,608 a 71,747m<sup>2</sup>, de los cuales un 75% corresponde a oficinas.**

V. Instrumentos de ejecución, 2. Instrumentos de regulación, 2.2 Zonificación:

La zonificación contenida en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano establecerá en forma genérica los usos de suelo permitidos y prohibidos a través de las Tablas de Usos del Suelo. (...) La zonificación indica también, las alturas o niveles de construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas. En complemento, la zonificación del uso del suelo podrá consignar también los destinos del suelo y reservas territoriales necesarios para la realización de programas o proyectos estratégicos de orden gubernamental.

II. Imagen objetivo

Los lineamientos del Programa General proporcionarán a las distintas instancias que intervienen en la toma de decisiones del proceso de desarrollo urbano, elementos para participar en forma adecuada y oportuna, y para establecer un contexto claro y flexible de actuación. Las disposiciones aquí expuestas y la normatividad vigente en materia darán seguridad jurídica en la ocupación y utilización del territorio y fomentarán el interés de la población por compartir la responsabilidad de construir una ciudad viable para todos sus habitantes.

Objetivos particulares en materia del presente decreto:

- Optimizar el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo a través de la creación y reforzamiento de instrumentos que permitan controlar los procesos urbanos y ambientales; permitiendo, además, una distribución armónica de la población en el territorio.
- **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.**

Prioridades del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

- **Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo**

Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada e infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda a familias de escasos ingresos.

En la revisión del Programa General de Desarrollo Urbano se destaca la importancia empresarial en la zona poniente de la Ciudad de México, específicamente en Bosques las Lomas y Palmas Lomas que refiere al polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, desde entonces el crecimiento de oficinas se ha incrementado, representando un nodo económico y financiero de importancia metropolitana. De esta forma, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se dispone a ordenar el crecimiento en zonas específicas que dispongan estructura, 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. Con esto, también se pugna por el desarrollo intensivo de la ciudad, procurando el crecimiento no expansivo y la conservación de áreas protegidas.

### **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo**

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

I. Fundamentación, motivación y diagnóstico, 1.2 Diagnóstico, Unidades económicas:

La Delegación Miguel Hidalgo cuenta con una superficie de 4,699 ha que en su totalidad responden a suelo urbano, no cuenta con suelo de reserva para urbanizar, a excepción de algunos baldíos en sectores que presentan transición de usos de suelo.

Existen áreas de valor ambiental, incluso algunas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas (ANP), como lo son la Tercera Sección del Bosque de Chapultepec y la zona de barrancas ubicada en las Colonias Lomas de Chapultepec, Bosques de las Lomas, Lomas Altas, Lomas de Reforma y Real de Las Lomas y Lomas de Bezares

Dentro de los Programas Parciales correspondientes a Lomas de Chapultepec, Lomas de Bezares, Bosques de Las Lomas y Lomas Altas, Lomas de Reforma y Real de Las Lomas, el uso predominante es el habitacional unifamiliar, con algunos usos mixtos sobre corredores urbanos de baja intensidad.

**Cuadro 11. Distribución de los Usos del Suelo 1997-2007**

Usos del suelo	1997		2007	
	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	%
Habitacional	637.34	13.6	549.31	11.7
Habitacional con mezcla de comercio básico	96.85	2.1	106.80	2.3
Habitacional con mezcla de oficinas	4.22	0.1	16.12	0.3
Comercio	293.72	6.2	330.36	7.0
Equipamiento	359.05	7.6	469.11	10.0
Industria	79.42	1.7	104.86	2.2
Espacios Abiertos			167.90	3.6
PPDU			1582.65	33.7
Bosque de Chapultepec	3,229.04	68.7	686.01	14.6
Baldíos			14.38	0.3
Vialidad			672.14	14.3
<b>Superficie total</b>	<b>4,699.64</b>	<b>100.0</b>	<b>4699.64</b>	<b>100.0</b>

Figura 13. Recuperado de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo (2008)

II. Fundamentación, motivación y diagnóstico, 1.2 Diagnóstico, 1.2.10. Paisaje Urbano, Zona habitacional, vivienda residencial

En esta zona existen sectores de vivienda unifamiliar, ubicadas en colonias y fraccionamientos que son representativas de las décadas de los 30 y 40, como la colonia Polanco y Lomas de Chapultepec, las cuales están protegidas por la normatividad de sus Programas Parciales respectivos.

La traza de los fraccionamientos de Las Lomas es orgánica, totalmente apegada a las exigencias del terreno, formando vistas de valor paisajístico y muy variadas, cabe señalar que el estilo arquitectónico en cada una de ellas es homogéneo, presentando viviendas de uno y dos niveles, con lotes uniformes, con dimensiones que van desde los 300 m<sup>2</sup> hasta los 1,000.00 m<sup>2</sup>, existen dentro de esta zona grandes áreas jardinadas, lo que representa una atracción visual para el transeúnte al mismo tiempo que constituye un elemento de importancia para la imagen urbana de esta zona, la cual es necesario preservar.

Fundamentación, motivación y diagnóstico, 1.4. Disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y otros Instrumentos Normativos y Operativos que inciden en la Delegación, 2. Lomas de Chapultepec

El Programa Parcial Lomas de Chapultepec fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de septiembre de 1992 tiene una vigencia de 20 años (2012), se ubica al poniente de la delegación y está integrado por las siete secciones del fraccionamiento originario de Lomas de Chapultepec.

El objetivo de este programa es señalar los límites de crecimiento de las áreas de habitación que se encuentran dentro de su perímetro para lograr un equilibrio ecológico, buscando limitarlo exclusivamente al crecimiento natural para regular la conservación de las áreas verdes enclavadas en la zona urbana, la conservación y

preservación de las áreas arboladas, así como definir la construcción de vivienda limitada, contemplando el uso habitacional unifamiliar como planteamiento fundamental.

#### 4.5. Programas Parciales de Desarrollo Urbano

PRIMERO.- Los límites geográficos de este Programa Parcial en sus ocho Secciones, se ubican en los planos anexos, incluyendo, desde luego, el paramento oriente, de la calle de Pedregal, entre Alicama y Teapa; los cuales forman parte inseparable de éste instrumento.

SEGUNDO.- Se establecen las bases generales para la aplicación de la zonificación secundaria de los predios y edificaciones que se encuentran comprendidos dentro de la zona materia del presente Programa Parcial; así como determinar las modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo, la tabla de usos del suelo y las normas complementarias para este Programa Parcial, que a continuación se detallan y que también aparecen en el plano de usos del suelo.

Las restricciones especificadas en este Programa Parcial, serán las únicas vigentes para esta zona; por lo que se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores, relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo.

#### **ZONIFICACIÓN “ES” (USOS EXISTENTES)**

**Los predios señalados en los planos con zonificación ES (Equipamiento de Servicios, Administración, Salud, Educación y Cultura), podrán continuar con el uso actual sin ampliar el área construida en el caso que deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda por más de 1 año el uso actual, podrán optar por el uso de viviendas solamente con las especificaciones que señale la zonificación de enfrente.**

**Se elimina como Equipamiento de Servicios (E:S:) el predio ubicado en Prado Sur número 125 (ciento veinticinco), quedando el uso Habitacional Unifamiliar, y se incluye como Equipamiento de Servicios (E:S:) el predio ubicado en Prado Sur número 115.**

En las zonas señaladas como Habitacional-Comercial se podrán instalar Oficinas Corporativas con las mismas restricciones señaladas por el Programa Parcial Lomas de Chapultepec para su zonificación. En aquellas zonas señaladas como “Habitacional-Comercial”, “Habitacional- Oficinas sin Servicios”, Habitacional-Oficinas-Comercio-Servicios”, se permitirá el uso Plurifamiliar con Vivienda mínima de 180.00 metros cuadrados, observando todas las restricciones en el Programa Parcial Lomas de Chapultepec.

Por lo tanto, en la revisión del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo se destaca que, para la aplicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, la zonificación ES, que como se señaló con anterioridad, **para efectos del predio PRADO SUR 125**

aparece en diversos planos publicados de manera oficial con referencia al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec; sin embargo también se acompaña con la leyenda expresa *“Se elimina como Equipamiento de Servicios (E:S:) el predio ubicado en Prado Sur número 125 (ciento veinticinco), quedando el uso Habitacional Unifamiliar, y se incluye como Equipamiento de Servicios (E:S:) el predio ubicado en Prado Sur número 115.”*

Mientras que la figura 11. Se presenta un cuadro de distribución de los Usos de Suelo de 1997--2007 en el cual se indica que, el Uso Habitacional con mezcla de oficinas es el de menor presencia en el polígono de estudio, con apenas el 0.3% de la superficie total. Siendo el Uso meramente habitacional el de mayor presencia junto con equipamiento. Esto sugiere que para permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** puede ayudar a generar empleos y actividad comercial, debido a que cuenta con una dotación suficiente de infraestructura y servicios urbanos disponible en el polígono de estudio.

### **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec**

De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec el cual se encuentra en proceso de formulación y aprobación debido a la última actualización vigente que se publicó el 14 de septiembre de 1992 a través del Diario Oficial de la Federación y la posterior ratificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal:

#### **I. Fundamentación y motivación, 1.1. Introducción**

El objetivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec (PPDU-LCH) es contar con un documento actualizado que contenga una evaluación de la situación presente y un pronóstico tendencial de las condiciones futuras, que permita identificar las principales fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la zona en su conjunto desde una visión de ciudad, para contar con una base ordenada con información sistematizada.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 35 define la necesidad de verificar la congruencia con otros instrumentos de planeación y determinar si los factores que determinaron la aprobación de un programa, tales como los económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo en el Distrito Federal, persisten o han variado de tal manera que sea necesario modificar los programas vigentes, o en su caso, formular unos nuevos. Considerando que el PPDU-LCH cuenta con más de veinte años en operación, se considera prioritario contar con instrumentos que respondan a las problemáticas actuales en congruencia con las políticas urbano-ambientales a nivel federal, Ciudad de México y Delegación, hoy Alcaldía Miguel Hidalgo, que han cambiado desde los años noventa. Las especificaciones en materia de zonificación, usos de suelo, restricciones y consideraciones normativas establecidos en las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) no contemplaban en buena parte la normativa e instrumentos de planeación que existen en la actualidad y, por lo tanto, son sujetos a interpretación.

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

**La pertinencia e importancia de la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec se basa principalmente en la necesidad de responder a las dinámicas sociales, económicas, ambientales y urbanas actuales.** El PPDU-LCH, publicado el 14 de septiembre de 1992 con una vigencia de veinte años (2012) tenía como objetivo señalar los límites de crecimiento de las áreas de habitación que se encuentran dentro de su perímetro para lograr un equilibrio ecológico, buscando limitarlo exclusivamente al crecimiento natural para regular la conservación de las áreas verdes enclavadas en la zona urbana, la conservación y preservación de zonas arboladas, así como definir la construcción de vivienda limitada, contemplando el uso habitacional unifamiliar como planteamiento fundamental. Sin embargo, las dinámicas económicas, los nuevos instrumentos de planeación y las presiones inmobiliarias han modificado esta zona, por lo que se requiere actualizar el objetivo hacia un diálogo armónico entre las necesidades residenciales con las comerciales y de servicios. **Se requiere actualizar el objetivo con base en una visión de ciudad en la que se incorporen las nuevas políticas en materia de desarrollo urbano sustentable, movilidad, economía urbana, así como mitigación y adaptación al cambio climático.** La necesidad de actualización también responde a que los usos de sistemas de información geográfica permiten identificar con mayor certidumbre los límites territoriales.

## II. Diagnóstico-pronóstico, 2.4. Análisis demográfico y socioeconómico, Unidades Económicas

Para poner en contexto el área del PPDU Lomas de Chapultepec, es importante mencionar que la ZMVM cuenta con el 18% de los empleados del país y produce alrededor del 30% del PIB Nacional. Por su parte la **Alcaldía Miguel Hidalgo, es la demarcación con mayor aportación al PIB de la CDMX y representa el 3% del PIB nacional.** (...) Cabe destacar que, de las cuatro zonas de PPDU que comprenden la Zona de Las Lomas, **el área del PPDU Lomas de Chapultepec concentra tres cuartas partes (74.2%) de las unidades económicas de toda la Zona de Las Lomas y el 8.4% de la Alcaldía, lo que muestra la importancia de la zona no sólo a nivel regional o de Alcaldía, sino incluso a nivel Metropolitano y Nacional.** Estas unidades económicas se ubican principalmente en la colonia de Lomas de Chapultepec III Sección, seguida de la II Sección, la IV Sección y la V Sección. En el resto del área de estudio, las unidades económicas se ubican sobre los corredores comerciales, en los que destaca Paseo de las Palmas y Paseo de la Reforma, aunque también existen algunas unidades económicas dispersas al interior de las zonas habitacionales.

## II. Diagnóstico-pronóstico, 2.4. Estructura Urbana,

(...) Sin embargo, **se identifica que el área homogénea compuesta por Av. Paseo de las Palmas en su cercanía con el Anillo Periférico y la Av. Ferrocarril de Cuernavaca, representa una Zona de Oficinas, Comercio y Servicios, por sus características y el**

peso que tiene a nivel metropolitano, la presencia de empresas reconocidas nacionales y transnacionales, así como la vinculación de la actividad financiera con el Centro Urbano de Polanco.

Una característica importante del área del PPDU Lomas de Chapultepec es que existen 15 corporativos que representan el 29.4% de los que se encuentran en la Alcaldía y están vinculados al “Corredor Financiero Reforma”. (...) En cuanto a Corredores Urbanos, que son estructuras de servicio de forma longitudinal sobre vialidades, se tiene al interior del Área de Estudio Av. Paseo de la Reforma, Prado Norte – Sur y Av. Virreyes; y fuera del área de estudio están el Anillo Periférico, el corredor Financiero de Paseo de la Reforma, Av. Constituyentes y Av. Presidente Masaryk, (...)

El área del PPDU Lomas de Chapultepec conglomera gran parte del equipamiento de la zona de Las Lomas, así mismo, la Zona de Oficinas, Comercio y Servicios se concentra en un radio de 1 km a partir de la intersección entre Av. Paseo de las Palmas y Av. Ferrocarril de Cuernavaca en la zona nororiente del PPDU-LCH. Como corredores destacan las avenidas Prado Norte y Sur, Av. Paseo de la Reforma y Av. Virreyes.

### III.Imagen-Objetivo

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

### IV.Estrategia de Desarrollo Urbano

La estructura urbana actual se organiza a partir de zonas predominantemente habitacionales con excepción de algunos corredores con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, una Zona de Oficinas, Comercio y Servicios y tres centros de comercio local (Centros de Barrio). La estrategia contempla en general, contener y ordenar las zonas de comercio y servicio existentes y en específico, reconocer las actividades comerciales y de servicios identificadas en la zona nororiente del área de estudio, que guarda relación con Polanco y Granadas, a través de la regulación del suelo y el ordenamiento del territorio.

### V.Ordenamiento Territorial

**Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios (HOCS): Ocupa 14.08 hectáreas aproximadamente y representa el 2.31% de la superficie total del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec. Esta zonificación permite la localización de vivienda, oficinas y servicios, en todos los niveles, así como comercio únicamente en la planta baja. Los usos permitidos están señalados en la Tabla de Usos del Suelo. Esta zonificación busca fortalecer los usos de vivienda con las actividades**

**económicas, bajo una perspectiva equilibrada y armónica en la utilización y aprovechamiento del suelo.**

En la revisión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec se pudo constatar la pertinencia e importancia de la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec actualmente proceso de formulación y aprobación debido a la última actualización vigente que se decretó el 14 de septiembre de 1992 y la posterior ratificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal. En este sentido se busca organizar el territorio a través de la incorporación de nuevas políticas en materia de desarrollo urbano sustentable, movilidad, economía urbana y de mitigación y adaptación al cambio climático.

Siendo el área del PPDU Lomas de Chapultepec y la misma alcaldía Miguel Hidalgo, figuras económicas importantes a nivel ciudad y zona metropolitana, se considera que las unidades económicas de toda la zona de Lomas de Chapultepec se ubican primordialmente en Lomas de Chapultepec II, III, IV y V secciones respectivamente, sumando una concentración económica del 8.4% con respecto a la demarcación territorial de Miguel Hidalgo. Así las Unidades Económicas de mayor relevancia se localizan sobre los corredores comerciales que destaca Paseo de las Palmas y Paseo de la Reforma, cabe señalar que Prado Sur 125 se encuentra localizado en la manzana que es frontera con Av. Paseo de la Reforma, Sierra Madre y Montes Escandinavos. Esto sugiere que, Prado Sur 125 está ubicado en un entorno urbano con una fuerte vocación económica.

Por otra parte, Prado Norte y Prado Sur aparecen como Corredores Urbanos, que señala son estructuras de servicio de forma longitudinal sobre vialidades al interior del polígono que comprende el PPDU Lomas de Chapultepec. Por la localización, importancia económica y comercial, además de la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, para permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** de superficie total 1,250.00 m<sup>2</sup>, con área de Oficinas de 10,365.91m<sup>2</sup> y Comercio en Planta Baja de 436.09m<sup>2</sup>, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banquetta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m<sup>2</sup>.

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

**Decreto por el cual se modifica el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec” actualmente proceso de formulación y aprobación:**

ÚNICO: “Decreto por el cual se modifica el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec” actualmente proceso de formulación y aprobación debido a la última actualización vigente que se decretó el 14 de septiembre de 1992 y la posterior ratificación del Programa

Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para para permitir el **Uso de Suelo de Oficinas con Comercio en Planta Baja en el predio ubicado en PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE LA CIUDAD DE MÉXICO** de superficie total 1,250.00 m2, con área de Oficinas de 10,365.91m2 y Comercio en Planta Baja de 436.09m2, con 5 niveles y altura de 20 metros máximo sobre nivel de banquetta y 6 sótanos, dentro de una superficie total de construcción de 10,802m2.

Artículos transitorios

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

**SEGUNDO:** En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, con respecto al predio ubicado en Prado Sur 125, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo.

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

## **X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presentan la iniciativa de decreto**

Ciudad de México a 14 de julio de 2021

---

Jaime Cherem Smeke

Inmobiliaria Prado Sur 125, S.A. de C.V.

Representante Legal.

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

Ver anexo; Memoria Jurídica

19/10/2015 Certificado Folio Real N° 1340529 (Fusión 1)

20/10/2015 Certificado Folio Real N° 1368478 (Fusión 2)

07/2015 Solicitud de Expedición de Licencia de subdivisión, fusión o Relotificación de predios (Fusión 3)

11/03/2016 Escritura: Protocolización de Autorización de Fusión de Predios

09/09/2016 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital

13/12/2016 Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C

16/05/2018 Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B o C

17/05/2018 Visto bueno de seguridad y operación

28/01/2021 Pago Predial

**XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por el 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.**

Ver anexo.

## Bibliografía

(1992). *Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de la colonia Lomas de Chapultepec*. Diario Oficial de la Federación. Disponible en: [http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU\\_MH/MH\\_LomasdeChapultepec\\_DOF.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU_MH/MH_LomasdeChapultepec_DOF.pdf)

(1994) *Acuerdo Único por el que se aclara el publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha de 14 de septiembre de 1992*. Diario Oficial de la Federación. Disponible en: [https://www.dof.gob.mx/nota\\_to\\_imagen\\_fs.php?codnota=4723156&fecha=02/08/1994&cod\\_diario=203582](https://www.dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4723156&fecha=02/08/1994&cod_diario=203582)

(2021). *Iniciativa de Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec*. Gaceta Parlamentaria, Congreso de la Ciudad de México. Disponible en: <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/bde3511a2c2a0232e4b1418250c6066696677fbb.pdf>

(2009). *Planos del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo*. Gaceta Oficial del Distrito Federal. Disponible en: [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/ENERO\\_13\\_09\\_1.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/ENERO_13_09_1.pdf)

(2008). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo*. Gaceta Oficial del Distrito Federal. Disponible en: [http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU\\_Gacetas/2015/PDDU-MIGUEL\\_HIDALGO.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-MIGUEL_HIDALGO.pdf)

(2017). *Norma Mexicana de Seguridad-Equipo de Protección contra Incendio-Sistemas Fijos-Sistemas de Rociadores Automáticos-Diseño e Instalación*, NMX-S-066-SCFI-2015. Diario Oficial de la Federación. Disponible en: <https://www.amraci.org/wp-content/uploads/2018/02/NMX-S-066-SCFI-2015-FINAL.pdf>

(2017). *Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico*. Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Disponible en:

<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/596/e6b/dc1/596e6bdc1df89710446485.pdf>

(2017). *Reglamento de construcciones para el Distrito Federal*. Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Disponible en:

[http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO\\_CONS\\_15\\_12\\_2017.pdf](http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_CONS_15_12_2017.pdf)

(1995 [1992]). *Programa de Mejoramiento y Rescate de la ZEDEC Lomas de Chapultepec Delegación Miguel Hidalgo*. SEDUVI. Disponible en:

[http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU\\_Planos\\_Divulgacion/PPDU\\_MH/PPDU\\_Plano\\_Divul\\_MH\\_Lomas%20de%20Chapultepec.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_MH/PPDU_Plano_Divul_MH_Lomas%20de%20Chapultepec.pdf)

## **Anexos**

## **Memoria Jurídica**

## **Identificación**