

Acuse

Ciudad de México, a 13 de septiembre de 2019.
PAOT-05-300/100- 129 -2019

LIC. CARLOS GELISTA GONZÁLEZ
SECRETARIO TÉCNICO DE LA JUNTA DE
COORDINACIÓN POLÍTICA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Me refiero al oficio **JUCOPO/ST/907/2019**, recibido en esta Procuraduría el veintiséis de agosto del presente año, a través del cual, por instrucciones del Dip. Ricardo Ruiz Suárez, solicitan la opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana denominada: Decreto por el cual se reforman diversas disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec.

Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones y observaciones.

1. La Iniciativa tiene como objetivo lo siguiente:

[...] Modificar diversos apartados dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Lomas de Chapultepec [...] aprobado el 03 de julio de 1992 por el Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, publicado el 14 de septiembre de 1992 en el Diario Oficial de la Federación y con vigencia actual desde el 15 de septiembre de 1992 [...]

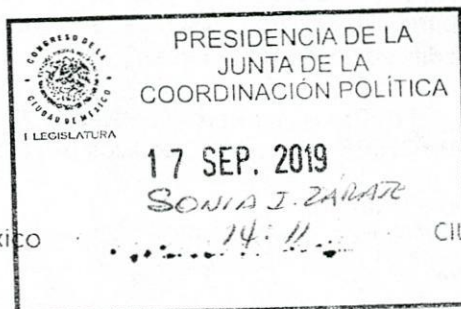
XII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO
[...]

PRIMERO.- Se REFORMA el párrafo segundo de la norma de zonificación secundaria denominada: "FUSIÓN" del Programa Parcial Lomas de Chapultepec y publicado el 14 de septiembre de 1992, para quedar como sigue:

FUSIÓN
[...]

Los predios ubicados sobre el paramento sur de la calle de Volcán y Prado Norte entre Alpes y Sierra Nevada podrán optar por el uso de oficinas y servicios, únicamente cuando tengan accesos y salidas sobre Ferrocarril de Cuernavaca, Montes Urales o Prado Norte, permitiéndose la fusión para lograr lo anterior [...]

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000





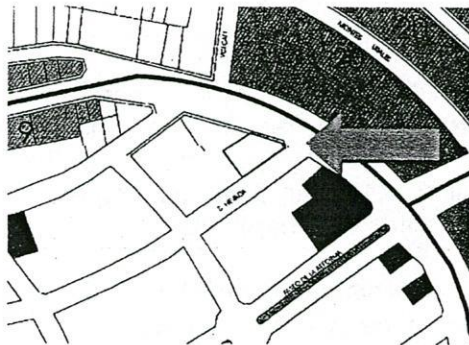
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

2. Con la finalidad de corroborar la normatividad y zonificación aplicable al inmueble materia del presente estudio, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como el Plano de Divulgación del Programa Parcial Lomas de Chapultepec de la Delegación Miguel Hidalgo:



SIMBOLOGIA



HABITACION UNIFAMILIAR

Información General

Cuenta Catastral: 035_072_01
Dirección:
Calle y Número: SIERRA NEVADA 105
Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC V
SECCION
Código Postal: 11300
Superficie del Predio: 1887 m2

Ubicación del Predio



"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 divisiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Habitación Unifamiliar	3	9	23	0	3794	0
------------------------	---	---	----	---	------	---

De la información consultada se desprende que el predio materia del presente estudio, cuenta con una zonificación **Habitacional Unifamiliar**, altura máxima de construcción 9.00 metros o 3 niveles, la superficie máxima de construcción de 55% de la superficie del predio.

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

[...] El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec fue elaborado hace más de 27 años [...] los factores económicos, ambientales y sociales se han visto modificados por el paso del tiempo [...] el programa fue elaborado sin ponderar los valores económicos, urbanísticos y de calidad de vida que comportan los espacios y edificaciones de la colonia [...]

[...] Los defectos normativos que acusa el Programa Delegacional en cuestión, han repercutido, a su vez, en una inadecuada protección, preservación y mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes de la colonia Lomas de Chapultepec y, en particular, en una ausencia del control del uso, restauración y reconstrucción de las edificaciones preexistentes [...]

[...] El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec [...] en su Plano PROHIBE los usos específicos de "Oficinas Privadas y Agencias de Publicidad" en las



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

Zonificaciones: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Habitación Comercial y Área Verde [...]

[...] el Programa Parcial [...] establece que las zonas señaladas como "Habitacional-Comercial" se podrán instalar el uso específico de "Oficinas Corporativas [...]"

[...] El Programa Parcial [...] establece EXCEPCIONES a la PROHIBICIÓN del uso específico de "Oficinas Privadas" en predios ubicados sobre el paramento sur de la calle Volcán, sobre los predios ubicados en "FERROCARRIL DE CUERNAVACA, MONTES URALES, PRADO SUR, PRADO NORTE Y MONTE PELVOUX", "MONTES URALES, entre Volcán y Palma, VOLCAN PARAMENTO NORTE Y MONTES CELESTES", así como los predios de "Sierra Gorda" [...] pero OMITE establecer EXCEPCIONES similares en predios ubicados dentro de la misma vialidad PRADO NORTE entre Alpes y Sierra Nevada [...]

[...] NO CONTIENE JUSTIFICACIÓN alguna de la Prohibición DE LOS USOS ESPECÍFICOS DE "Oficinas" en predios con frente a la vialidad PRADO NORTE entre Alpes y Sierra Nevada [...]

[...] la Alcaldía se caracteriza por tener un nivel adquisitivo en un porcentaje sensiblemente mayor a la población de la Ciudad de México [...]

[...] las actividades económicas de la alcaldía Miguel Hidalgo se concentran principalmente en comercio y servicios [...]

[...] la Colonia Lomas de Chapultepec se caracteriza por albergar varios restaurantes, boutiques que dan servicios a la población local al mismo tiempo que ofrecen un amplia gama a la población flotante dentro del polígono, lo que vuelve a la colonia en un lugar vibrante y de intenso intercambio económico [...]

[...] el predio [...] se ubica en una zona notoriamente consolidada, cuyos predios adyacentes se encuentran destinados por completo a usos habitacionales y de comercio [...]

4. No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la realidad, a la Imagen Objetivo y a la Estrategia de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, así como a los Considerandos y Artículos Transitorios del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, por los siguientes razonamientos:

En primer término, si bien es cierto que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" fue elaborado y publicado hace más de 27 años, también lo es que, en los Considerandos de dicho instrumento se establece la necesidad de implementar normas que regulen zonas en las que se cuentan con todos los servicios, como lo es la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Lomas



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

de Chapultepec, hoy Programa Parcial, así mismo, señala que la ejecución de esta disposición, obedece a las acciones urbanas relativas al ordenamiento y regulación del Desarrollo Urbano de las zonas que sufren la evolución del fenómeno de crecimiento y que se han deteriorado con el tiempo.¹

En concordancia con lo anterior, el PDDU-Miguel Hidalgo establece lo siguiente respecto al PPDU-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 [...]²

Lo anterior cobra relevancia si se retoma los antecedentes de la creación de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Lomas de Chapultepec, hoy Programa Parcial:

[...] Derivado de los sismos de 1985, las colonias Polanco y Lomas de Chapultepec recibieron una fuerte presión inmobiliaria para ubicar oficinas y comercios desplazados de la zona central, lo cual derivó en la aprobación de dos acuerdos (uno por cada colonia) denominados Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC's), instrumentos que nacieron con el objetivo de ordenar cambios de uso de suelo y asegurar la participación con voz y voto de las organizaciones vecinales [...]³

La "fuerte presión inmobiliaria" a que se hace referencia, ha resultado de tal magnitud que el 17 de junio de 2015 fue sometido a votación de la VI Legislatura de la entonces Asamblea Legislativa del Distrito Federal, un Punto de Acuerdo Relativo a los Procedimientos de Modificación, entre otras, de la Zona del ZEDEC de Lomas de Chapultepec, cuya motivación fue la siguiente:

[...] en menos de 6 meses se han ingresado y en su caso ya se aprobó [...] una modificación de uso de suelo como es el caso de Sierra Nevada y ahora en Prado Norte, cuando solo hay que darse una vuelta a cualquier hora del día para ver los problemas de movilidad y de impacto en la calidad de vida de los vecinos, incluso de los oficinistas que estos espacios van a generar [...]

¹ Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec (PPDU-Lomas de Chapultepec), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de septiembre de 1992, pág. 19.

² Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (PDDU-Miguel Hidalgo), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, pág. 55

³ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 8



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

Como botones de muestra [...] las siguientes solicitudes de modificación [...]

B) Sierra Nevada #105. Lomas de Chapultepec, V. Sección, uso de suelo actual Habitacional unifamiliar con 9 metros de altura y 55% de área libre, para construir y funcione un Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, bar, cafetería y locales comerciales [...]

[...]

Toda vez que los vecinos han visto como en los últimos 10 años, lo que antes era una zona residencial ha pasado a una zona comercial creciente sin planeación, sin establecer servicios de estacionamiento, agua, drenaje, seguridad por lo que la calidad de vida y los inmuebles han sufrido un grave decremento en su valor (...)⁴

Como resultado de lo anterior, se ha dado una mezcla de usos en la zona habitacional circundante al predio objeto de la iniciativa, sin que haya sido planificado ni evaluado previamente a través del PPDU-Lomas de Chapultepec, lo cual fue constatado por personal adscrito a esta Procuraduría mediante reconocimiento de hechos de fecha 02 de septiembre de 2019; del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, diligencia en la que además **se constató que el predio referido se encuentra en proceso de construcción de una estructura metálica de 3 niveles y un semisótano, ostentando una lona con información del Registro de Manifestación de Construcción con vigencia de 3 años (25 de octubre de 2017 al 25 de octubre de 2020) para la construcción de un estacionamiento.**

Es importante señalar que de conformidad con el PPDU-Lomas de Chapultepec, el uso de suelo para estacionamiento se encuentra actualmente prohibido para el citado predio. Adicionalmente, de la consulta realizada el día 30 de agosto de 2019 por personal adscrito a esta Procuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se advirtió un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 47833-151RUES18, de fecha 24 de octubre de 2018, en el que se certifica que:

[...] con base en la solicitud del promovente del predio ubicado en **Calle Sierra Nevada No. 105, Colonia Lomas de Chapultepec** [...] de fecha 17 de agosto de 2018 para aplicación de la **"Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados"** [...] se aclara que la Norma Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo [...] no resulta aplicable en el ámbito territorial que comprende el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec [...]⁵

⁴ Gaceta Parlamentaria de la entonces Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VI Legislatura, número 236, de fecha 17 de junio de 2015 (<http://aldf.gob.mx/archivo-8669e09326473127b4824ce8e59bf328.pdf>)

⁵ Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvj/>

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

Es decir, de lo anterior se advierte que en al menos 3 ocasiones se ha pretendido obtener para el predio ubicado en Sierra Nevada número 105, por diversos medios y de manera aislada, un uso diferente al permitido por el PPDU-Lomas de Chapultepec.

En contraste con lo anterior, la Imagen Objetivo del PDDU-Miguel Hidalgo propone una distribución equitativa de las oportunidades en congruencia con las características físico naturales del territorio y la capacidad de soporte de la estructura e infraestructura urbana.⁶

Para lo cual, en el caso de los Programas Parciales, el PDDU-Miguel Hidalgo determinó dentro de una de las Estrategias de Desarrollo Urbano, la siguiente:

[...] Programas Parciales de Desarrollo Urbano

En los territorios regulados por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, para el mejor cumplimiento de los objetivos de planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Distrito Federal establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, se deberá verificar la congruencia de la normatividad, y ratificar los Programas Parciales existentes, de conformidad con los procedimientos que se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento [...]⁷

Siguiendo este planteamiento, el PDDU-Miguel Hidalgo dispone en su apartado 4.5. Programas Parciales de Desarrollo Urbano, lo siguiente:

[...] 2. El contenido de cinco Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se ratifica textualmente, salvo las modificaciones establecidas en el presente instrumento, retomando las fuentes de origen publicadas en las Gacetas Oficiales del Distrito Federal del 10 de abril y 31 de julio de 1997 para los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Lomas de Chapultepec; Bosques de las Lomas; Polanco; Lomas de Bezares y Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas, disposición por la cual se mantienen las imprecisiones de los documentos originales en relación a las referencias a artículos que ya fueron derogados y abrogados en las actualizaciones de los diversos ordenamientos que refieren, sus Normas Complementarias Generales y Particulares y tablas de usos del suelo [...]⁸

Lo anterior, es un indicativo de que se requiere el estudio y análisis de dicha problemática, pero de manera integral en la Colonia Lomas de Chapultepec, y no

⁶ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 58

⁷ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 61

⁸ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 95



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



OFICINA DE LA PROCURADORA

únicamente un predio y su zona circundante, puesto que se privilegiaría el interés privado sobre el público.

Por último, respecto al texto normativo propuesto, consistente en adicionar al PPDU-Lomas de Chapultepec un párrafo en el que se establezca que [...] *Los predios ubicados sobre el paramento sur de la calle [...] Prado Norte entre Alpes y Sierra Nevada podrán optar por el uso de oficinas y servicios, únicamente cuando tengan accesos y salidas sobre Ferrocarril de Cuernavaca, Montes Urales o Prado Norte, permitiéndose la fusión para lograr lo anterior [...]*, dicho texto extrapola la solicitud de modificación realizada respecto del predio ubicada en Sierra Nevada número 105, toda vez que los predios ubicados entre las calles Alpes y Sierra Nevada a que hace referencia la propuesta de texto normativo incluyen a los identificados con los números 220 y 218 de Av. Prado Norte⁹, cuya pertinencia de modificación no fue abordada ni analizada en la iniciativa referida.

En razón de lo anterior, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ésta Procuraduría considera que los elementos vertidos en la iniciativa son insuficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

⁹ SIG-SEDUVI <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, consulta realizada el 10 de septiembre de 2019