



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA

PRESIDENCIA DE LA
MESA DIRECTIVA

17 AGO 2021

Recibió: *Luis Reynoso*

Hora: *13:58*



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 16 de agosto de 2021.
PAOT-05-300/100-074-2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **MDSRTA/CSP/0583/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "INICIATIVA CON PROYECTO 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".

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

1. La iniciativa objeto del presente estudio, tiene como objetivo, el siguiente:

[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 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.

2. La Iniciativa pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) 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

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



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) (...)”¹

“(…) 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** (...)”

“(…) 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 (...) 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 (...)”²

“(…) 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 (...) Zonificación ES (usos existentes) para 528.43 m2 para el predio (...) cabe señalar que dicho Certificado estableció el permiso para el Uso de Suelo como oficinas. (...) El 30 de septiembre de 2019 se expide el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para Prado Sur 125 con uso ES (Equipamiento y Servicios), continuando el uso actual sin ampliar el área construida, (...) para 1511.89 m2. Finalmente el 26 de mayo de 2021 la solicitud de acreditación del CUZUS a SEDUVI dio como respuesta afirmativo (...)”³

“(…) dentro del área de influencia de Prado Sur 125, se cuenta con muy buenas banquetas para la accesibilidad peatonal (...) 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 (...) La zona adicionalmente cuenta con la operación de parquímetros (...) 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

1 Iniciativa Ciudadana, págs. 6 y 7

2 Ibidem, págs. 7 a 9

3 Ibidem, págs. 9 y 10



suficientes para sostener el flujo de comunicaciones y transporte que demanda la zona de estudio, pues cuenta con vialidades principales y diversificación de servicios de transporte (...)"⁴

"(...) 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 (...)"⁵

"(...) 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 (...)"⁶

3. No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la realidad, por los siguientes razonamientos:

Si bien el proceso de revisión y actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" impulsado por el Gobierno de la Ciudad de México y la entonces Delegación Miguel Hidalgo aún no ha concluido, lo cierto es que ya se cuenta con una propuesta formal que se encuentra en deliberación y la cual no contempla el cambio de uso de suelo para el predio objeto de la Iniciativa de mérito, sin que ello implique un perjuicio directo al particular, pues de la revisión de dicha propuesta así como lo que establece el aún vigente Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" lo que se busca es mantener la cualidad identitaria que dio origen a la colonia y con ello, generar beneficio a la población.

Por otra parte, la propuesta referida se basa fundamentalmente en la supuesta incongruencia existente en el PPDU-Lomas de Chapultepec vigente, publicado el 14 de septiembre de 1992 en el Diario Oficial de la Federación, 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 en el Diario Oficial de la Federación, su ratificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 y el 13 de enero de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, así como su difusión impresa publicada el 1ro de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, por cuanto hace a la representación gráfica del PPDU-Lomas de Chapultepec referido en los planos de zonificación, toda vez que entre cada versión se modificaba la zonificación del predio objeto de la iniciativa entre ES (Equipamiento y Servicios existentes) y H (Habitacional), lo cual resulta impreciso por los siguientes razonamientos:

Desde la publicación del Acuerdo de Aclaración del PPDU-Lomas de Chapultepec (1994) y hasta su ratificación en la publicación del PDDU-Miguel Hidalgo (2008, 2009 y 2018) se encuentra expresamente establecido en el texto escrito que "(...) 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 (...)" y si bien en el plano anexo a

4 *Ibidem*, págs. 18 a 20.

5 *Ibidem*, pág. 23

6 *Ibidem*, págs. 25 y 26



dicho programa se encuentra señalado al predio objeto de la presente iniciativa con zonificación ES, lo cierto es que el mismo sólo es una representación gráfica de las disposiciones normativas aplicables planteadas en el PPDU-Lomas de Chapultepec, por lo que ante la diferencia entre éste y lo dispuesto en el texto del citado programa, debe prevalecer el último por analogía y mayoría de razón.

Más aún si se retoma del citado Programa lo establecido respecto a la zonificación ES:

"(...) ZONIFICACION "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 ó 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 (...)"

En este sentido, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Procuraduría a las imágenes a pie de calle del predio referido obtenidas mediante la utilización de la herramienta Google Maps, se desprende que en el año 2015 existía un inmueble de 2 niveles de altura, con características arquitectónicas de vivienda, lo cual resulta incongruente para la aplicación de la citada norma, puesto que no se advierte que existieran usos existentes de Equipamiento de Servicios, Administración, Salud, Educación o Cultura. En consecuencia, es congruente que al citado predio se le sustrajera de la aplicación de dicha norma y se le asignara la zonificación Habitacional desde 1994.

Adicionalmente, ante dicha situación, el promovente tuvo la posibilidad en todo momento de haber solicitado a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente de interpretar y aplicar para efectos administrativos las disposiciones de desarrollo urbano contenidas en la Ley, así como las de los programas, emitiendo para tal efecto los dictámenes, circulares y recomendaciones necesarias (artículo 7 fracción XXXIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal), existiendo un procedimiento regulado expresamente en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los supuestos de "*(...) existir error(es) de origen en la zonificación establecida en los Programas vigentes, en relación con el uso de suelo, los niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y/o la densidad, sobre la base de lo establecido por recurrencia o continuidad por los mismos Programas en sus versiones anteriores para un predio particular (...)*". No obstante, el promovente, lejos de solicitar la aclaración referida, aprovechó la indebida expedición de un certificado de zonificación de uso de suelo que le establecía como permitida la zonificación ES para registrar una Manifestación de Construcción y construir un edificio de 5 niveles para uso de oficinas, actualmente en uso.

Adicional a lo anterior, el promovente fusionó el predio objeto de la presente iniciativa con el ubicado en Sierra Madre número 105, con zonificación Habitacional, para obtener una mayor superficie de predio (de 528m² a 1,250 m²) y con ello, de conformidad con la iniciativa, una mayor superficie de construcción para el uso pretendido (de 2,512.50 m² para uso habitacional a 10,802 m² para uso de oficinas y comercio en planta baja).

Lo anterior se puede observar en la siguiente tabla:

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000





PRADO SUR 125, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO		
ZONIFICACION	PPDU-Lomas de Chapultepec H/3/33	PROYECTO INICIATIVA OCPB/5/sup 10,802 m ²
Superficie del Terreno	1,250.00 m ² (100 %)	1,250.00 m ² (100 %)
Área de Desplante	837.5 m ² (67 %)	No Especifica
Área Libre	412.50 m ² (33 %)	No especifica
Niveles	3	5
Superficie Total de Construcción de uso	2,512.50 m ²	10,802.00 m ²

De lo anterior se advierte, además, que la iniciativa propuesta no contempla una superficie de desplante ni de área libre, por lo que su determinación quedaría en manos del promovente.

Por otra parte, señalar que es procedente la iniciativa ya que "(...) dentro del área de influencia de Prado Sur 125, se cuenta con muy buenas banquetas para la accesibilidad peatonal (...) 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 (...) La zona adicionalmente cuenta con la operación de parquímetros (...) cuenta con vialidades principales y diversificación de servicios de transporte (...)", resulta impreciso, toda vez que si bien en el área circundante al predio de mérito existen banquetas que permiten una movilidad peatonal segura, lo cierto es que la zona es un área del alta afluencia vehicular que en horas pico se intensifica, por lo cual, agregar una afluencia continua de al menos 227 vehículos (número total de cajones con que cuenta el proyecto en uso actualmente) generaría una afectación en la calidad de vida de la población residente de la zona, pues al ampliarse el uso de oficinas actualmente ejercido, se genera una afluencia considerable de población flotante en la zona, y con ello un impacto vial en la misma, aunado a que como bien lo señala la propia Iniciativa, dicho predio se ubica en una zona que en horas pico se vuelve conflictiva por su cercanía a Avenida Paseo de la Reforma y el Boulevard Adolfo López Mateos (Periférico).

4. Respecto de los argumentos consistentes en "(...) 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 (...)" y "(...) 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 (...)", son inexactos, ya que si bien se han consolidado oficinas cerca de zonas habitacionales, también lo es que muchas de ellas se han generado sobre avenidas o corredores urbanos que contemplan este uso de suelo, como lo es Avenida Paseo de las Palmas, Avenida Paseo de la Reforma o el Boulevard Adolfo López Mateos (Periférico), en distintos tramos. Ahora bien, si se hace referencia a que dentro de la colonia se han instalado estos usos, se tendría que analizar cada caso en particular aunado a que el hecho de que se encuentren en funcionamiento usos distintos al habitacional en la zona puede deberse a múltiples factores, siendo uno de los principales, que se encuentren contraviniendo el uso de suelo permitido sin que ello implique un reconocimiento de derechos.

En razón de todo lo anterior, coincidiendo con el objetivo de preservar, proteger y conservar el patrimonio cultural urbano, garantizar la seguridad de los habitantes, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, 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, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos en la iniciativa son insuficientes para justificar las modificaciones pretendidas y por lo tanto, se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL