



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA

Ana Patricia Baez Guerrero

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-05-300/100-075-2021

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

Me refiero al oficio **MDSRTA/CSP/0560/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE LA COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO Y SU FE DE ERRATAS, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA PASEO DE LA REFORMA NO. 305, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, V SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO".

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, tiene como objetivo, el siguiente:

Se propone para el predio ubicado en "(...) Avenida Reforma número 305, Colonia Lomas De Chapultepec, V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo en esta Ciudad de México, adicionando la zonificación **HM 5/40** para los usos de suelo sucursal bancaria, oficinas y estacionamiento privado en una superficie de 16,887.83 metros cuadrados, proporcionando una restricción de 5.00 metros al frente sobre avenida paseo de la reforma y 5.00 metros al frente de avenida prado norte, así como una restricción de 3.00 metros con predios colindantes (...)".

2. Al respecto, se realizan las siguientes observaciones:

ZONIFICACIÓN APLICABLE ACTUALMENTE

Al predio ubicado en Paseo de la Reforma 305, Colonia Lomas de Chapultepec, V sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, así como la fe de erratas publicada por el mismo medio el 12 de diciembre de 2008, actualmente le corresponde la zonificación ES (Equipamiento de Servicios), donde el uso de suelo para servicios de Administración, se encuentra permitido, adicionalmente el mismo Programa Parcial respecto a dicha zonificación señala en la norma particular del mismo nombre, lo siguiente:

"(...) 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**

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



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 (...)”.

Adicionalmente, dicho Inmueble se encuentra catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, considerado con Valor Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere la opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la misma Secretaría.

3. La referida propuesta de modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, que se analiza pretende **modificar la zonificación ES aplicable actualmente** al inmueble ubicado en **Avenida Paseo de la Reforma 305, Colonia Lomas de Chapultepec V sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, a la zonificación **HM/05/40, (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre)**, para uso de **suelo de sucursal bancaria, oficinas y estacionamiento privado**, en una superficie de construcción de 16,887.83 metros cuadrados (de los cuales 9,651.83 son sobre nivel de banqueta) resultando en un desplante de 2,170.80 m² equivalentes al 60% del total del terreno y proporcionando 1,447.20 m² de área libre, equivalentes al 40%, teniendo la edificación una altura de 20.00 m a partir del nivel de banqueta, y conservando la restricción de 5.00 metros al frente del terreno sobre la Avenida Paseo de la Reforma y 5.00 metros al frente de Prado Norte, y una restricción de 3.00 metros en las colindancias laterales, en lugar de los 8 metros de restricción que señala el Programa Parcial de la Colonia Lomas de Chapultepec que ratifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, de acuerdo a los argumentos que a continuación se citan:

“(...) El terreno se compone de la fusión de los predios: Av. Paseo de la Reforma No. 305 y Av. Paseo de la Reforma No. 315, Colonia Lomas de Chapultepec, V sección, (...) con una superficie total de 3,618.00 m².

Al predio materia de la presente iniciativa, actualmente le corresponde la Zonificación ES (Equipamiento de Servicios - Administración, Salud, Educación y Cultura), conforme el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec”.

(...) el Programa Parcial no señala los niveles de construcción permitidos ni el mínimo del área libre para la zonificación ES (Equipamiento de Servicios, Administración, Salud, Educación y Cultura) (...) existe una sucursal bancaria desde 1970 en dos niveles, que el decreto de creación del programa Parcial, no consideró, por lo que se propone con este decreto, pasar de un HM/2/40 a HM/05/40 (...)”.

4. Por otro lado del análisis de la memoria descriptiva del proyecto presentado se advierte que se ha realizado la fusión de los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma 305 y 315, ambos de la Colonia Lomas de Chapultepec V sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que al predio resultante tiene una superficie de 3,618.00 m², en el cual de aprobarse la presente propuesta de modificación, se pretende la ejecución de un proyecto que albergaría una sucursal bancaria con oficinas de 5 niveles, con 2 sótanos destinados a estacionamiento, con un total de 183 cajones, en el cual el desplante del predio será del 60% de la superficie total del predio correspondiendo a 2,171.00 m², el área libre del proyecto corresponde al 40% de la superficie total del predio que corresponde a 1,447.00 m² y una superficie máxima de construcción de 10,855.00 m², no

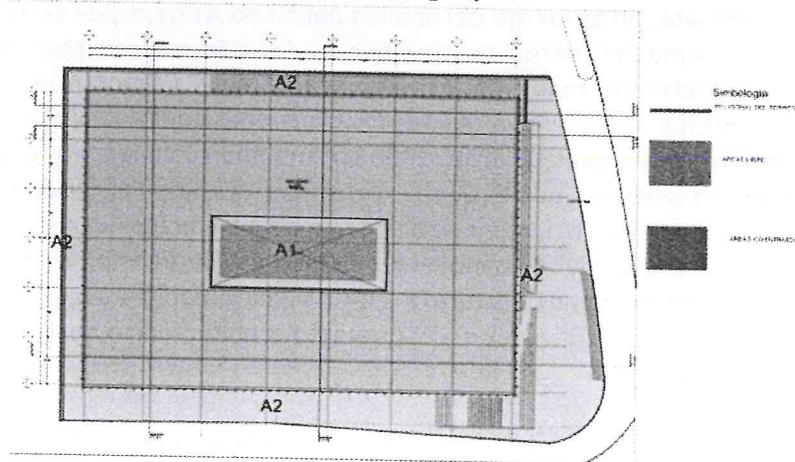


obstante lo anterior del texto de la misma memoria descriptiva se señala que el cuerpo constructivo que se pretende construir posee una forma de prisma rectangular desarrollándose con altura de 20.00 m a partir del nivel de banqueteta.

Ahora bien, como se podrá observar, la pretensión de la modificación al Programa Parcial que nos ocupa radica fundamentalmente en el aumento de altura de 3 niveles (actualmente el inmueble preexistente en el predio de Avenida Paseo de la Reforma 305 se conforma de 2 niveles), para un total de 5 niveles, sin cambiar el uso que actualmente se ejerce, es decir sucursal bancaria y la cual gráficamente se describe de la siguiente manera:



Vista aérea del proyecto



Vista aérea

Dicho lo anterior, en primer lugar se analiza la pertinencia de la presente propuesta de modificación respecto al uso de suelo pretendido, como bien se señala en la propuesta que se analiza al predio ubicado en Paseo de la Reforma número 305, Colonia Lomas de Chapultepec V sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación ES (Equipamiento de Servicios), donde el uso de suelo para servicios de Administración se encuentra permitido, adicionalmente el mismo Programa Parcial respecto a dicha zonificación señala en la norma particular del mismo nombre, lo siguiente:

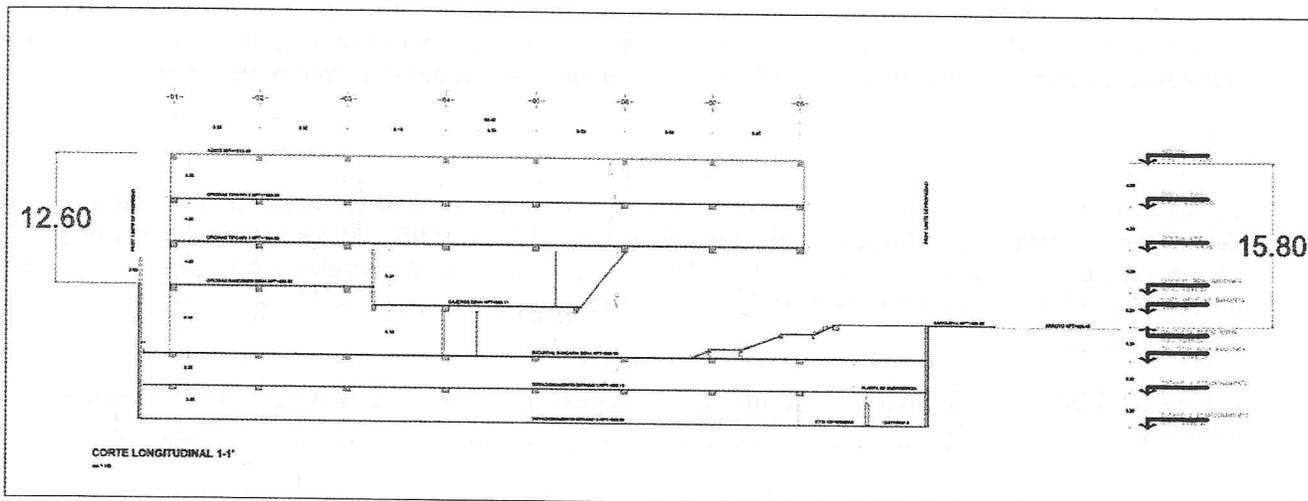
“(…) Los predios señalados en los planos con zonificación ES (Equipamiento de Servicios, Administración, Salud, Educación y Cultura), **podrán continuar con el uso actual sin ampliar el área construida en el caso que deseen dedicarlo a otro uso ó se suspenda por más de 1 año el uso actual**, podrán optar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

Luego entonces del análisis espacio temporal realizado por personal adscrito a esta Procuraduría de la herramienta electrónica Google Earth, se desprende que desde el año 2008 (primer registro fotográfico existente) ya se encontraba la sucursal bancaria de 2 niveles que se manifiesta en la propuesta de modificación (en la cual se señala que desde 1970 se encontraba dicha sucursal bancaria), y que hasta el presente año no se encuentran modificaciones al uso destinado pues se observó en todo momento un letrero denominativo referente a una institución bancaria, por lo que en congruencia con la norma particular es viable continuar con el mismo uso.

Dicho lo anterior, es importante analizar el proyecto constructivo planteado pues de la memoria descriptiva y planos arquitectónicos que se analiza, existe una discrepancia en cuanto a las alturas y niveles, lo anterior es así pues si bien señala que el proyecto contara con 5 niveles, mismos que tendrán altura máxima de 20 metros desde el nivel banqueteta, sin embargo del análisis del plano A1.02.01, de secciones corte longitudinal se aprecia que la altura máxima del cuerpo constructivo es de 15.80 metros (pues existe una diferencia de niveles respecto a las colindancias que corresponden a la Calle Prados Norte y Avenida Paseo de la Reforma), aunado a lo anterior se observa que el mismo cuerpo constructivo que se proyecta cuenta con cuatro niveles, el primer nivel inmediato al segundo sótano sobresale respecto al nivel de banqueteta de la calle de Prado Norte en 3.2 metros por lo que se considera nivel de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, que establece que para a efectos de que se considere un semisótano no se debe de exceder 1.8 sobre nivel de banqueteta y los demás cuentan con 4 metros de altura, (3 niveles), que en suma no llegan a los 20 metros de altura ni a los 5 niveles manifestados; por lo que se deberá aclarar dicha situación en la memoria descriptiva y en el proyecto arquitectónico que se presente para el Registro de Manifestación de Construcción.

5. Ahora bien, la altura de los entresijos se encuentra conforme a lo establecido con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, en razón de que la norma 7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO, que es aplicable al caso particular y que establece que la altura máxima de entresijo, para uso distinto al habitacional será de hasta 4.50.





Fuente: plano A1.02.01, de secciones corte longitudinal.

No obstante lo anterior el predio que nos ocupa como la misma propuesta de modificación señala se encuentra **catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, considerado con Valor Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere la opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la misma Secretaría**, tal como lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo (ver imagen siguiente):

Id	Cuenta Catastral*	Colonia	Calle	N° Oficial	Otra Localización	Nombre	ACP	INAH	INBA	SEDUVI
725	035 069 03	Lomas de Chapultepec	Prol. Paseo De la Reforma	305	Esq. Prado Norte					

Dicho lo anterior, el mismo Programa Delegacional establece en su **IMAGEN OBJETIVO** respecto al tema de conservación patrimonial lo siguiente:

"(...) Preservación de sitios y monumentos históricos y patrimoniales

Promover la protección, conservación, rehabilitación y rescate de elementos de valor patrimonial a fin de fortalecer y consolidar los valores patrimoniales de pueblos y barrios. (...)"

- Así mismo, en el apartado 4.4. Normas de Ordenación, del multicitado Programa se establece en el apartado 4. En Áreas de Conservación Patrimonial, lo siguiente:



"(...) Cualquier trámite referente a uso del suelo, manifestaciones de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para las Áreas de Conservación Patrimonial:

(...)

4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como **la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.** (...)

4.4. **No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.** (...)"

Luego entonces, de un análisis integral a los planos arquitectónicos y de la propuesta de modificación se desprende que el inmueble catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, será demolido no obstante que no se refiere en ningún apartado de los primeros documentos mencionados, pues se daría lugar a un cuerpo constructivo con características y alturas distintas a las que originalmente dieron pie a la catalogación del inmueble que actualmente existe, por lo que de aprobarse dicha propuesta, se estaría en contra de lo establecido en la IMAGEN OBJETIVO del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo.

Se robustece lo anterior, con el hecho de que si bien el predio que nos ocupa no se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, el mismo texto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, refiere que **"(...) Cualquier trámite referente a uso del suelo, manifestaciones de construcción (...) en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para las Áreas de Conservación Patrimonial y el mismo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo (...), es decir de una interpretación integral y más protectora de los derechos culturales de los habitantes de la Ciudad de México, al ser un inmueble catalogado por su valor artístico arquitectónico de la Ciudad de México, se deberá de sujetar a normas y restricciones de las Áreas de Conservación Patrimonial.**

Es así que atendiendo al anterior argumento el multicitado Programa Delegacional, establece que **no se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano, por lo que de autorizarse el proyecto de modificación que se propones se daría pie a la demolición de un inmueble catalogado.**

Por último, como se mencionó en párrafos que anteceden al predio que nos ocupa le corresponde la zonificación ES (Equipamiento de Servicios), donde el uso de suelo para servicios de Administración se encuentra permitido y que de un análisis espacio temporal realizado por personal adscrito a esta Procuraduría dicho uso se ha venido desarrollando ininterrumpidamente desde la década de los 70, por lo



que en congruencia con la norma particular señalada en el párrafo que antecede, es viable continuar con el mismo uso; por lo que la presente iniciativa de Cambio de Uso de Suelo basa su pertinencia únicamente en el incremento de alturas y superficies, sin considerar la afectación y/o pérdida del inmueble catalogado de valor patrimonial y la reducción de área libre, toda vez que el proyecto arquitectónico y la memoria descriptiva objeto de la presente iniciativa no contempla la conservación, mantenimiento y mejora del patrimonio cultural.

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

