Ciudad de México a 24 de febrero de 2021

Asunto: Opinión sobre la **"Iniciativa de Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec".**

DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
I LEGISLATURA

LEONOR OTEGUI SAINZ, mexicana, mayor de edad, propietaria del predio ubicado en Sierra Nevada No. 105, Colonia Lomas de Chapultepec V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, Ciudad de México; en ejercicio del derecho que, a toda persona, con domicilio en la Ciudad de México, le otorga el artículos 42, fracción III, inciso b), punto 6) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México), por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones en Sierra Nevada No. 105, Colonia Lomas de Chapultepec V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. Correo electrónico tacoesphdez@hotmail.com, autorizando para recoger toda clase de documentos e imponerse de actuaciones al C. Gustavo Espinosa Hernández, ante usted respetuosamente expongo lo siguiente:

En atención al **Aviso** por el que se da a conocer la Iniciativa denominada **"Iniciativa de Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec"**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 22 de febrero de 2021, en el cual señala el derecho que tiene todo habitante de la Ciudad, a formular observaciones a las iniciativas presentadas al Congreso de la Ciudad de México, dentro de un plazo de 15 días hábiles siguientes a la publicación del presente aviso.

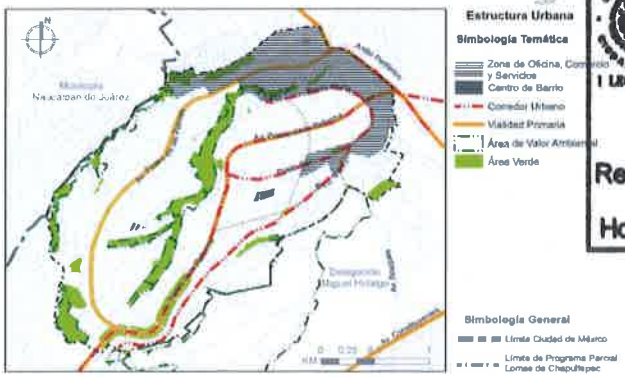
Primero me permito hacer una breve reseña de los antecedentes que respaldan y justifican las observaciones que hago a la propuesta del mencionado Programa Parcial:

La revisión y propuesta del **PPDU Lomas de Chapultepec** que se presentó al Congreso de la Ciudad de México reconoce la existencia de **Corredores Urbanos**, dentro del perímetro del PPDU, señalando lo siguiente:

CORREDORES URBANOS

Asimismo, dentro del área de estudio se ubican dos **Centros de Barrio** que concentran comercio y servicios de impacto local, delimitados por las calles Monte Everest, Monte Líbano y Monte Himalaya, entre Monte Athos y Monte Líbano y por Monte Líbano, Sierra Leona, Monte Ararat y Sierra Fría. 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, como pueden identificarse en el siguiente esquema.

Esquema 14. Estructura Urbana en el Área del PPDU Lomas de Chapultepec



PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
I LEGISLATURA
03 MAR. 2021
Recibió: Adrián
Hora: 12:00 hrs

7 hojas y 1 copia de pasaporte

Una de tantas definiciones de "**Corredores Urbanos",** señala que son elementos conectores de áreas centrales en la ciudad, que en algunos casos tienen características específicas en aspectos de movilidad, como líneas troncales de transporte masivo, alta cantidad de flujo vehicular, densidad e intensidad comercial y de servicios.

El **Corredor Urbano** que me interesa, se ubica sobre **Prado Norte y Sur**, se entiende que, al reconocer la existencia de este Corredor, es porque en él se localiza una gran cantidad de comercios, servicios y oficinas, en ambas aceras de la calle, como lo señala más adelante, en el plano de usos existentes.

2.5.3 Sistema de Áreas Comerciales y Servicios

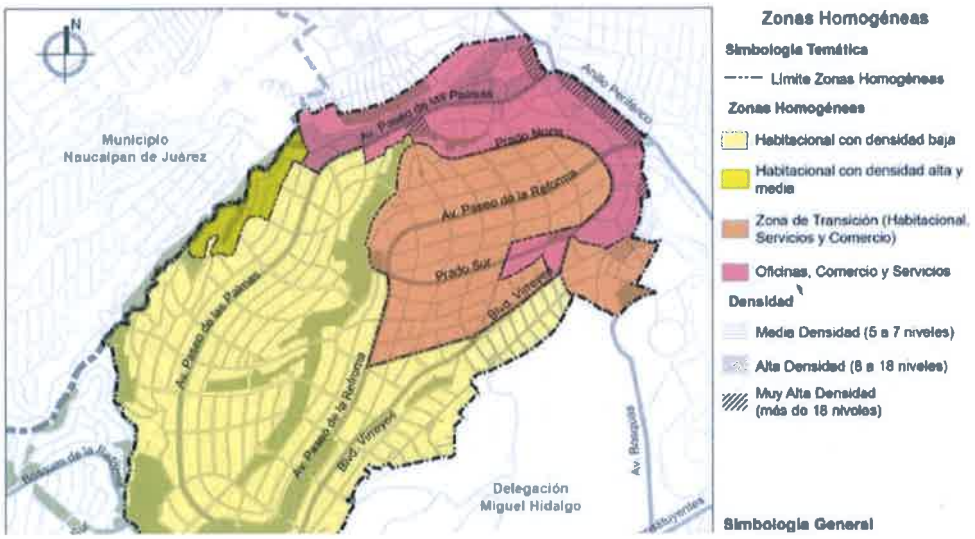
El área del PPDU Lomas de Chapultepec conglomera gran parte del equipamiento de la zona de Las Lomas, así mismo, la Zona de Oficinas, Comercio y Servicios se concentra en un radio de 1 km a partir de la intersección entre Av. Paseo de las Palmas y Av. Ferrocarril de Cuernavaca en la zona nororiente del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

2.5.4 Zonas Homogéneas

Dentro del área del PPDU Lomas de Chapultepec se observan diferencias entre las zonas que la conforman tanto en su estructura urbana, usos de suelo y vocación. De esta forma, se han identificado **cuatro zonas homogéneas**:

- **Habitacional con densidad baja**; se distingue porque su uso es predominantemente habitacional unifamiliar y en general la altura de las construcciones va de 2 a 3 niveles.
- **Habitacional con densidad alta y media**; se distingue por ser un área donde destaca el uso habitacional plurifamiliar con edificios de 8 a 14 niveles.
- **Zona de Transición (Habitacional, Servicios y Comercio);** en este espacio se observa que predomina el uso habitacional unifamiliar y de forma dispersa se tienen algunos predios con usos de oficinas, comercios y uso mixto.
- **Zona de Oficinas, Comercio y Servicios;** zona en la colonia Lomas de Chapultepec que abarca la superficie de la Sección III, dos manzanas de la Sección V y la porción norte de la Sección IV. Representa uno de los mayores atractores de población flotante tanto por el número de oficinas y comercios que ahí se emplazan, como por su vinculación e incluso integración con otras centralidades como son: Polanco, Santa Fe, Interlomas, entre otros y su conexión con Anillo Periférico y Avenida Constituyentes. Destacan construcciones que van de 8 a 25 niveles.

Esquema 15. Zonas Homogéneas en el Área del PPDU Lomas de Chapultepec



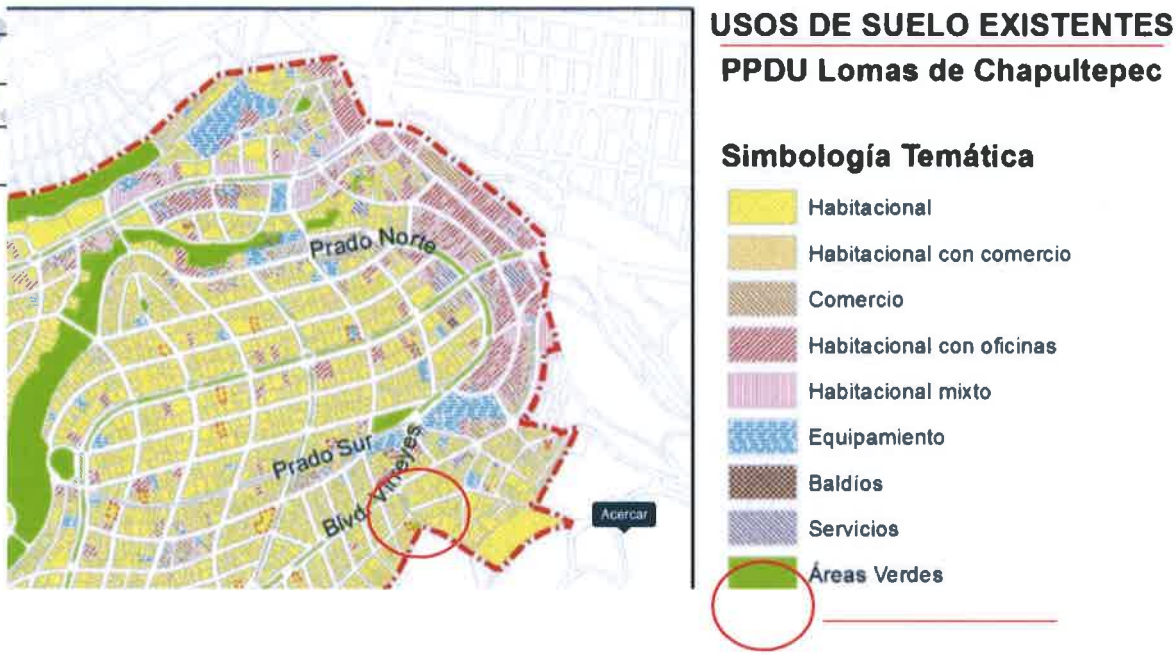
En esta parte, vuelve a señalar como **Corredor Urbano sobre Prado Norte y Sur**, y la zona de oficinas, comercio y servicios, sin diferenciar que solo aplica en una acera de la calle.

2.6 USOS DE SUELO

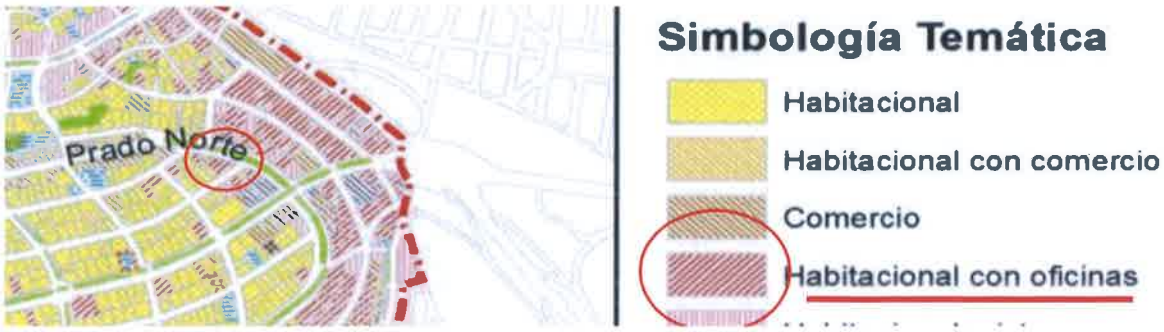
En relación a los usos de suelo existentes en el área del PPDU Lomas de Chapultepec, en el segundo semestre de 2017 se obtuvo información en dos sentidos: el levantamiento de campo del uso de suelo existente de cada predio y la percepción que los habitantes manifestaron sobre este tema en los talleres de participación ciudadana y encuestas. Así mismo, cabe destacar que el análisis de los usos de suelo con respecto al área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano se hizo con base en la propuesta de delimitación contenida en el apartado *1.5 Definición del Área de Estudio*.

De acuerdo con el levantamiento en campo, se identificó que los principales usos de suelo que existen en el área de estudio son: Habitacional, Habitacional con Comercio, Comercio, Oficinas, Habitacional Mixto, Equipamiento, Baldíos, Servicios (estacionamientos, gasolineras, bancos y hoteles) y Área Verde. De los usos de suelo antes mencionados, sobresalen dos por la superficie que ocupan del área de estudio: Habitacional (71.1% de la superficie total) y Áreas Verdes (14.6% de la superficie total). Desde su concepción, el área del PPDU Lomas de Chapultepec se planteó como una zona predominantemente habitacional y esta situación se mantiene en la actualidad (2017), aun cuando ha habido modificaciones en los usos de suelo, principalmente en la Sección III de la colonia Lomas de Chapultepec.

Esquema 16. Usos de Suelo Existentes en el Área del PPDU Lomas de Chapultepec



En el **Corredor Urbano** sobre **Prado Norte y Sur**, la investigación de los usos existentes señala que existen usos de oficinas, comerciales y de servicios en ambas aceras de la calle.



Vías Primarias

El área del PPDU Lomas de Chapultepec cuenta con tres vías primarias que impactan, a su vez, otras áreas de la Zona de Las Lomas. La vía primaria Anillo Periférico tienen acceso controlado y forma parte del límite oriente del área de estudio. Las vías de acceso controlado son un tipo de vías primarias que cuentan con carriles centrales de flujo continuo separados por camellones de carriles laterales[36]. Las otras dos vías primarias (Paseo de la Reforma y Paseo de las Palmas), se encuentran al interior del área del PPDU Lomas de Chapultepec. En la siguiente tabla se muestran las vías primarias y los tramos considerados.

Tabla 19. Vías Primarias dentro del Área del PPDU Lomas de Chapultepec

Vialidad	Tramo	Característica
Paseo de la Reforma	Constituyentes – Anillo Periférico	-
Paseo de las Palmas	Paseo de la Reforma – Anillo Periférico	-
Anillo Periférico	Priv. Rosario Castellanos – Priv. San Isidro	Vía de acceso controlado

Fuente: Ley de Movilidad CDMX 2014 y Programa Integral de Movilidad 2013-2018

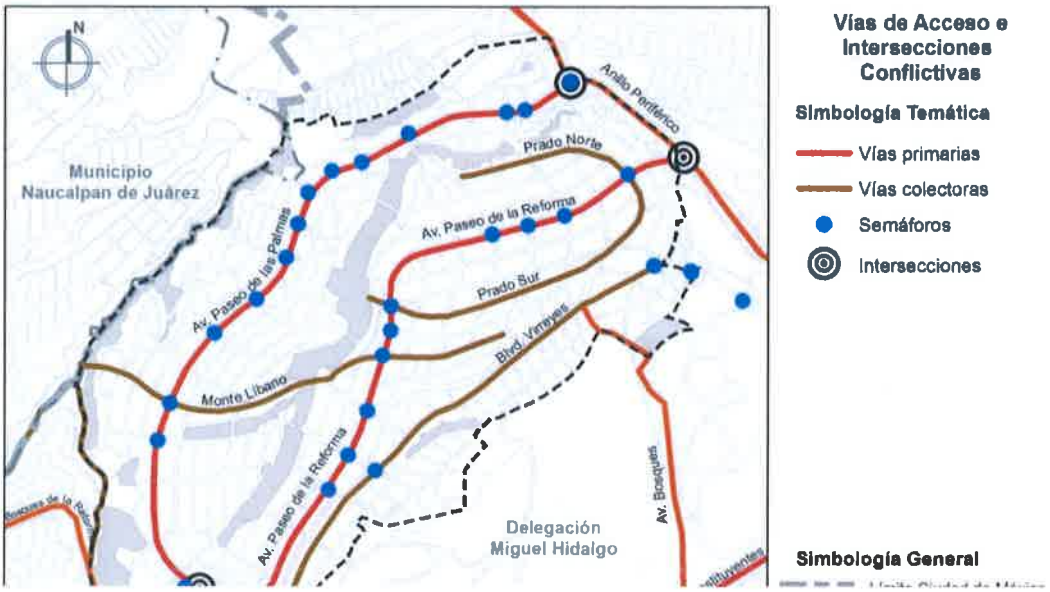
Vías Colectoras

Las vías colectoras ligan al subsistema vial primario con las calles locales y pueden tener un tránsito intenso de corto recorrido. En el área del PPDU Lomas de Chapultepec se identificaron seis vías colectoras: Prado Norte y Sur; Monte Líbano; Boulevard de los Virreyes; y Paseo de los Ahuehuetes Norte y Sur. En el caso de estas últimas dos vías (Paseo de los Ahuehuetes Norte y Sur), al estar en los límites del área de estudio han sido consideradas debido a su importancia para el área del PPDU-LCH. La normativa local no diferencia entre calles locales y colectoras, pero la NOM-034-SCT2-2011 sí lo hace, dado que implica criterios de operación vial particulares para las calles. En la siguiente tabla se muestran las vías colectoras y los tramos considerados.

Tabla 20. Vías Colectoras dentro del Área del PPDU Lomas de Chapultepec

Vialidad	Tramo
Prado Norte	Paseo de la Reforma – Paseo de la Reforma
Prado Sur	Paseo de la Reforma – Paseo de la Reforma
Monte Líbano	Paseo de los Ahuehuetes Nte – De los Alpes
Paseo de los Ahuehuetes Nte	Bosques de la Reforma – Bosques de la Reforma
Paseo de los Ahuehuetes Sur	Bosques de la Reforma – Bosques de la Reforma
Blvd. Virreyes	Paseo de la Reforma – Montañas Rocallosas

Fuente: Elaboración propia a partir de la NOM-034-SCT2-2011



El Programa Parcial también contempla como **Corredor Urbano las vialidades primarias, secundarias o colectoras**, siendo una de ellas la de **Prado Norte y Sur**, igual sin señalar que solo una de las aceras de la calle, tiene estas características.

2.18.1 Normatividad

A nivel de zonificación y en términos generales, se han cumplido los usos del suelo previstos en el PPDU-LCH 1992, con excepción de un sector que se ha visto sujeto a una mayor cantidad de cambios de uso de suelo con respecto a lo que se tenía planeado ya que presenta numerosas oficinas regulares e irregulares, así como establecimientos de comercios y servicios. Este sector se conforma por los predios que se encuentran al interior del circuito que hacen las vías Prado Norte y Prado Sur, y los predios que se ubican entre Prado Sur y, Explanada y Blvd. De los Virreyes. Aunque la zona antes descrita es la que más concentra los cambios de uso de suelo con respecto al PPDU-LCH 1992 en toda el área de aplicación de este Programa se tiene con menor intensidad, pero no dejan de estar dispersas en gran parte del territorio numerosas oficinas como se ha mencionado, muchas de ellas operando de manera irregular.

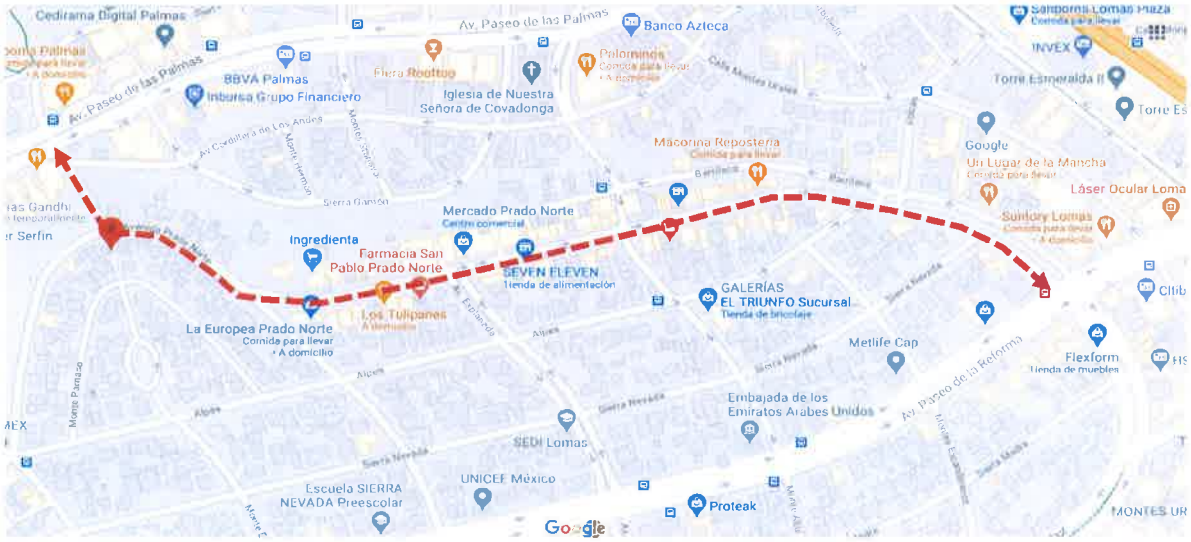
El ordenamiento comercial y de servicios ayudará a mejorar las condiciones de movilidad y seguridad en el área de estudio. Con especial énfasis en los corredores comerciales (Av. Paseo de la Reforma, Prado Norte-Sur y Av. Virreyes debido a que están fuertemente vinculados con las dinámicas en Santa Fe e Interlomas).

CORREDORES

En el área de estudio se distinguen cuatro corredores que concentran la mayor actividad comercial, oficinas y servicios, éstos están en directa relación con la Zona de Oficinas, Comercio y Servicios del PPDU-LCH:

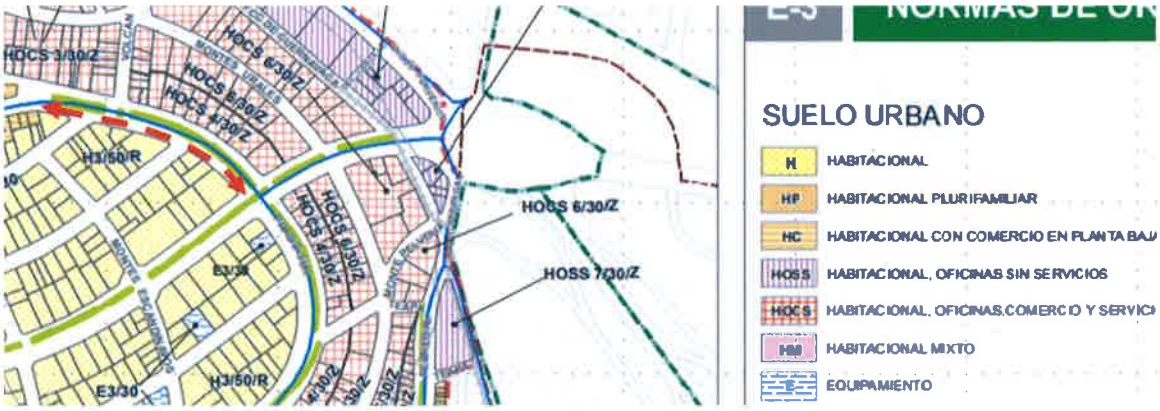
- Anillo Periférico, en todo el tramo que limita al área del PPDU-LCH.
- Av. Paseo de las Palmas, de Anillo Periférico a Cofre de Perote.
- Av. Paseo de la Reforma, de Anillo Periférico a Montes Escandinavos.
- Av. Prado Norte-Sur y su prolongación hacia el norte a través de la calle Sergio Fernández, desde Av. Paseo de las Palmas hasta Av. Paseo de la Reforma.

Debido a las actividades que en ellos se realizan, atraen una importante cantidad de población flotante y por ese motivo, se debe priorizar la intervención de banquetas y pasos seguros para mejorar la movilidad peatonal. Estas intervenciones deben garantizar condiciones de accesibilidad universal, iluminación peatonal y mobiliario urbano resistente y acorde con la intensidad de uso del corredor.



Al señalar el Programa Parcial la calle **Prado Norte y Sur** como **Corredor Urbano; Corredor Comercial, Vialidad Primaria, Secundarias o Colectora**, lo clasifica como una zona de oficinas, comercio y servicios existente y consolidado; se sugiere proponer que se incluya que el uso del suelo aplicado en estos rubros, aplica en ambas aceras de la calle, eso evitara interpretaciones al momento de emitir el uso del suelo para cada predio en específico.
Por lo anterior, se sugiere **incluir y reconocer las zonas comerciales existentes, para ser congruente con los antecedentes y la investigación señalada en la propuesta del PPDU Lomas de Chapultepec**, por lo que **se solicita incluir la zonificación HOCS 4/30/Z, a todos los Corredores Urbanos propuestos en el PPDU**, unificando la zonificación de las aceras con usos diferentes al habitacional, a lo largo de la calle Prado Norte, en ambas aceras; logrando con ello la congruencia con las características que debe tener un Corredor Urbano.

Otra propuesta seria, incluir y señalar puntualmente en la Norma de Ordenación Particular para **zonas específicas** que indica:



Norma de Ordenación Particular para zonas específicas

Debido a la dinámica y a las condiciones que presentan algunas zonas específicas de la colonia Lomas de Chapultepec en materia de uso de suelo, con respecto a la estructura urbana y a los usos de suelo existentes al momento de realización del presente Proyecto de PPDU, se presenta la posibilidad de optar por una zonificación distinta a la original (H) Habitacional que es retomada en el plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación, con base en la siguiente tabla:

Tabla 74. Vialidades y Zonas de Aplicación

Número de zona	Zona de aplicación	Número de predios	Zonificación
10	Av. Prado Norte (paramento sur) Tramo: De Av. Prado Norte 312 a Av. Paseo de la Reforma. *Se excluye de la aplicación de la presente norma, el predio ubicado en: Av. Paseo de la Reforma identificado con el número oficial 305.*	7	HOCS 4/30/Z

Dentro de este tramo, le aplicaría la zonificación **HOCS 4/30/Z** (Habitacional con Oficinas, Comercio y Servicios, 4 niveles máximos de construcción y 30% de área libre y densidad Z).

Por lo anteriormente expuesto y fundado, solicitó atentamente a esta H. Comisión se sirva:

PRIMERO. - Tener por reconocida la personalidad con la que me ostento, presentando de manera formal mi opinión y observaciones a la Iniciativa de Decreto, citada al rubro del presente.

SEGUNDO. - Tener por admitido el presente escrito y autorizadas a la persona nombrada para oír y recibir notificaciones.

TERCERO. - Previos los tramites de Ley, turnarlo para la integración del proyecto de dictamen correspondiente, en el que se tomen en consideración las observaciones realizadas.

ATENTAMENTE:

LEONOR OTEGUI SAINZ

PASAPORTE

Estados Unidos Mexicanos

09280511

Tipo / Type / Catégorie: P

Clave del país de expedición / Issuing state code / Code du pays émetteur: MEX

Pasaporte No / Passport No. / No. du Passeport: G27878988

Apellidos / Surname / Nom: OTEGUI SAINZ

Nombres / Given names / Prénoms: LEONOR

Nacionalidad / Nationality / Nationalité: MEXICANA

Observaciones / Remarks / Observations

Fecha de nacimiento / Date of birth / Date de naissance: 28 10 1948

CURP / Personal No. / No. personnel: OESL481028MDFTNN01

Sexo / Sex / Sexe: F

Lugar de nacimiento / Place of birth / Lieu de naissance: DISTRITO FE[illegible]

Fecha de expedición / Issue date / Date de délivrance: 16 01 2018

Fecha de caducidad / Expiry date / Date d'expiration: 16 01 2028

Firma del titular / Holder's signature / Signature du titulaire

Autoridad / Authority / Autorité: MIGUEL HIDALGO II

P<MEXOTEGUI<SAINZ<<LEONOR<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

G278789885MEX4810287F2801164<<<<<<<<<<<<<<<04

- En la ciudad de Ecatepec de Morelos, Estado de México, a treinta y uno de enero del año dos mil dieciocho, YO, **EL MAESTRO EN DERECHO CARLOS OTERO RODRÍGUEZ, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIDÓS DEL ESTADO DE MÉXICO**, con residencia en esta ciudad, **CERTIFICO:** Que la presente copia fotostática del pasaporte número G27878988 una letra dos siete ocho siete ocho nueve ocho nueve, a nombre de Leonor Otegui Sainz, compuesta de **UNA** hoja útil, es fiel reproducción de su original, que tuve a la vista y con el cual lo cotejé, sin que me conste la autenticidad del mismo, quedando asentada en el protocolo a mi cargo, mediante **ASIENTO DE REGISTRO número DIEZ MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS,** del **LIBRO DE COTEJOS número NUEVE**, de esta misma fecha.- DOY FE.----------

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTIDÓS

MAESTRO EN DERECHO CARLOS OTERO RODRÍGUEZ