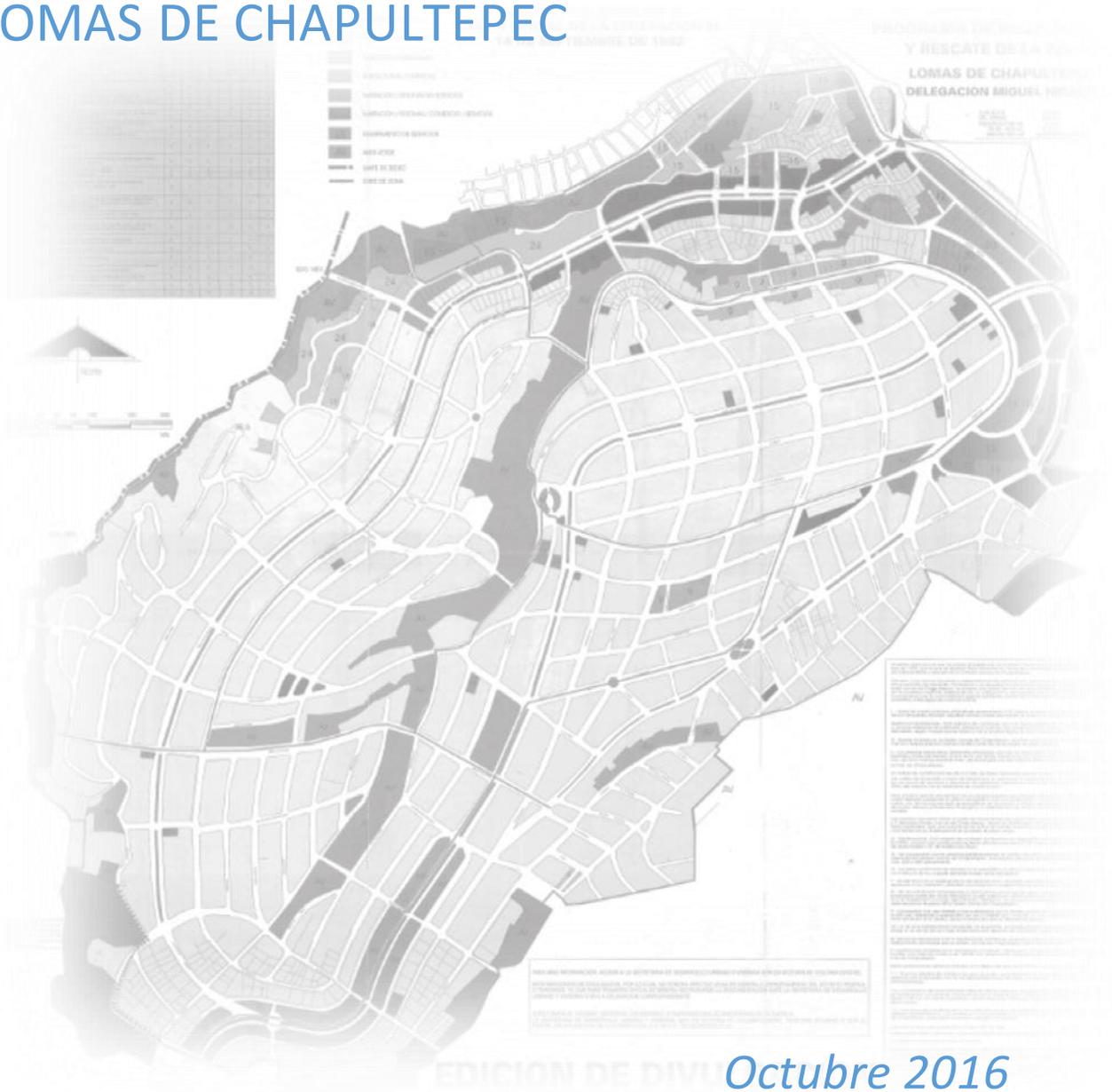


Mapa de preocupaciones, necesidades y recomendaciones

ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC



Contenido

Resumen ejecutivo	2
I. Introducción	6
Objetivos y alcance del proceso	6
Metodología.....	7
II. Percepciones de la situación actual de la colonia	9
Causas estructurales	9
Factores habilitantes	10
Violaciones al PPDU.....	12
Problemática actual de la colonia.....	13
III. Propuestas y recomendaciones	17
A. Para el contenido del PPDU	17
Visión ideal de la colonia	17
Temas clave del PPDU.....	18
B. Para el proceso formal de actualización del PPDU de Lomas de Chapultepec	34
C. Para la participación ciudadana.....	36
Recomendaciones de vecinos a vecinos.....	37
IV. Consideraciones finales	38
V. Lista de participantes en el proceso	39



Resumen ejecutivo

Introducción y alcance del proceso

Ante el interés de las y los vecinos de la colonia Lomas de Chapultepec, la Delegación Miguel Hidalgo y la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (SEDUVI), por abrir espacios significativos de diálogo en donde los vecinos pudieran plantear sus preocupaciones y propuestas para la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) de la colonia, en junio de 2016 la Delegación Miguel Hidalgo solicitó al Centro de Colaboración Cívica **facilitar un proceso participativo con los vecinos de la colonia con miras a identificar las principales problemáticas que deberá abordar el nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano**¹.

Con base en lo anterior, el Centro de Colaboración Cívica diseñó e implementó, entre los meses de junio y septiembre de 2016, un proceso participativo que contó con una participación global de 106 personas (97 vecinos y 9 funcionarios públicos). El proceso se desarrolló en tres etapas:

1. La primera, preparatoria e indagatoria, en la que se llevaron a cabo reuniones con personal de la SEDUVI, la Delegación Miguel Hidalgo, y representantes de los 4 comités vecinales que conforman la colonia Lomas de Chapultepec, para definir el enfoque del proceso, así como 6 entrevistas a profundidad y 4 grupos focales que permitieron indagar sobre los temas y preocupaciones más relevantes para las y los vecinos de la colonia.
2. La segunda etapa constó del desarrollo de 4 mesas de opinión vecinal, una con cada uno de los comités vecinales de la colonia, en los que vecinos de la zona vertieron sus preocupaciones, propuestas y recomendaciones respecto del PPDU y el proceso de actualización del mismo.
3. Finalmente, la tercera etapa del proceso consistió en la sistematización y análisis de la información recabada.

El resultado es el presente documento, donde se plasma la **problemática** que los vecinos de Lomas de Chapultepec perciben en su colonia, sus **causas** y su **relación con el PPDU**; así como una serie de **propuestas puntuales** para su contenido, para su proceso de actualización en el marco de lo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y para la **participación ciudadana** en general.

¹ Cabe puntualizar que este proceso se desarrolla en un momento previo a la actualización formal del PPDU, con base en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, por lo que sus resultados no tienen un carácter vinculante. No obstante, busca aportar un insumo que refleje aspectos centrales a considerar desde la perspectiva de los vecinos que participaron en el mismo.

Percepciones de la situación actual de la colonia

Los vecinos de Lomas de Chapultepec perciben que actualmente la realidad de la zona se configura por condiciones diferentes a las que contemplaba el PPDU que se estableció en 1992 para normar el desarrollo urbano en la colonia.

Se identificaron a lo largo del proceso diversas *causas estructurales del cambio* que se ha sufrido en las últimas décadas. De acuerdo con los vecinos, las principales causas estructurales son: (i) el **crecimiento urbano desordenado** en la Ciudad de México, (ii) **cambios en el perfil demográfico** de las y los vecinos de Lomas de Chapultepec, (iii) **expansión generalizada del sector inmobiliario y encarecimiento de la vivienda**. En el mismo sentido, el panorama actual de la colonia también se ha visto influido de forma determinante por la presencia sistemática de actos de **(iv) corrupción e impunidad** que se han traducido en diferentes violaciones a lo dispuesto en el PPDU.

A lo largo del proceso se identificó que los vecinos hallan *algunos factores que en conjunto con los elementos antes mencionados permiten el incumplimiento de las disposiciones del PPDU*. En estos factores se encuentra un conjunto **de figuras jurídicas que se sobreponen al PPDU en su aplicación** (el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano, la figura de polígono de actuación, traspasos irregulares, amparos, el art. 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles y la figura de *derechos adquiridos*). Por otro lado, los vecinos identifican también como factores habilitantes el **abuso en las disposiciones que permiten el registro de manifestaciones de construcción de buena fe** y la **falta de coordinación entre las instancias de gobierno encargadas de la sanción** a las violaciones administrativas.

Por lo anterior, los vecinos señalaron que la situación en la colonia está marcada por *violaciones al PPDU* que se traducen tangiblemente en **cambios al uso de suelo** –algunos *de facto* y otros legalizados al amparo de las figuras señaladas como factores habilitantes- **de habitacional unifamiliar a plurifamiliar, comercial y de oficinas; construcciones que violan las alturas permitidas y las restricciones particulares de su uso de suelo; e invasión de espacios verdes**, tanto áreas de valor ambiental como áreas verdes.

El encadenamiento de las violaciones al PPDU ha traído consigo una serie de *impactos sensibles a la calidad de vida de los vecinos*. Desde la percepción de los vecinos, estas se ven reflejadas en: (i) **afectaciones a la movilidad**, tales como saturación de vialidades, infraestructura deficiente en vialidades y banquetas, estacionamiento insuficiente; (ii) **incremento de la inseguridad**, por la llegada de personas ajenas a la colonia que pueden obtener información sobre los hábitos de los colonos, el abandono de casas que se presta para actividades que van desde la organización de fiestas hasta el almacenamiento de enseres para el comercio ambulante, zonas de oficinas que por las noches o fines de semana son propicias para el robo; (iii) **deterioro de las áreas de valor ambiental y áreas verdes**, por la descarga de aguas de desecho en las barrancas, la invasión por diversas

construcciones, la aparición de plagas de muérdago y heno; (iv) **insuficiencia y/o mala calidad de los servicios básicos** como suministro eléctrico, agua y drenaje.

Propuestas para la actualización del PPDU

Ante el panorama arriba descrito, los vecinos participantes señalaron que el PPDU debe actualizarse con miras a mantener una *visión ideal de la colonia*. En esta visión, Lomas de Chapultepec es caracterizada como una colonia con **vocación eminentemente residencial, principalmente unifamiliar, con centros de barrio que concentran comercios y servicios para la satisfacción de los habitantes de la colonia y que se mantienen bajo un esquema ordenado de crecimiento**. Otro elemento central en esta concepción ideal es mantener Lomas de Chapultepec como **una colonia verde, con áreas verdes públicas y privadas bien cuidadas, que funciona como pulmón y patrimonio ambiental de la Ciudad de México**. Finalmente, los vecinos consideran que la colonia debe ser **un espacio seguro y con servicios básicos suficientes y de calidad para sus habitantes**.

En línea con esta visión, en las mesas de opinión vecinal se generaron *propuestas al contenido del PPDU* en cinco temas clave: densidad, zonificación, restricciones a la construcción y medidas de mitigación, áreas de valor ambiental, y áreas verdes.

En lo que respecta a la **densidad**, es decir la cantidad de viviendas permitidas por lote en la colonia, las opiniones de los vecinos que participaron se dividen en dos corrientes. **Una, mayoritaria, se inclina por mantener los parámetros que establece el PPDU de 1992, privilegiando las viviendas de carácter habitacional unifamiliar**. Por otro lado, hay un **grupo de vecinos que considera la densificación como una medida necesaria**, es decir aumentar el número de viviendas permitidas por lote, **siempre y cuando se haga de una forma ordenada y legal**. No obstante, ambas corrientes comparten la visión ideal de la colonia, por lo que reconocen que habría que estudiar las implicaciones de cada una.

Sobre la **zonificación**, existe consenso en que **el uso de suelo debe ser eminentemente habitacional, principalmente unifamiliar, en la colonia**. De igual forma, la mayoría de los comentarios en las mesas de opinión vecinal se pronunciaron a favor de una **clara delimitación de la zona con comercio y servicios permitidos, y de contener la expansión a partes residenciales de la colonia**. La mayoría de los vecinos señaló, en este mismo tema, una preocupación relevante en torno a que el nuevo PPDU sea legítimo y no promueva la impunidad ni la corrupción; en este sentido, surgieron una diversidad de propuestas respecto de cómo considerar los cambios de uso de suelo ilegales que se han hecho desde 1992.

En lo que respecta a las **restricciones a la construcción**, los vecinos participantes en el proceso mostraron, en su mayoría, preferencia por **mantener la altura máxima permitida conforme a lo establecido en el PPDU de 1992 así como las restricciones laterales, de frente y de fondo**. El **área libre de construcción es otro tema clave para la visión ideal de los vecinos, por lo que se recomendó fuertemente mantener el porcentaje establecido**

en el PPDU para preservar espacios verdes al interior de las viviendas de la colonia. Asimismo, se propuso de forma recurrente que el PPDU actualizado contemple **que cada predio cuente con cajones de estacionamiento suficientes** independientemente de su uso.

En cuanto a las **áreas de valor ambiental**, resulta fundamental para los vecinos participantes que éstas se ratifiquen en el PPDU como zonas libres de construcción y que, **tanto éstas como las áreas verdes cuenten con programas de limpieza y mantenimiento**. De igual forma, se propuso que las áreas verdes no se vean reducidas y que, **de ser posible, se amplíen los espacios verdes en la colonia**.

Finalmente, en lo que toca al *proceso formal de actualización del PPDU*, los vecinos de Lomas de Chapultepec hicieron énfasis en la necesidad de **contar con espacios participativos que les permitan incidir en los diferentes momentos del mismo**, desde la designación de la consultoría que elaborará el proyecto y el levantamiento de la línea base, hasta la aprobación del PPDU actualizado. **Preocupa, en este sentido, que los espacios de participación ciudadana contemplados por la Ley no tengan carácter vinculante y los colonos consideran fundamental establecer mecanismos para que en ellos tenga un mayor peso la voz de los habitantes de la colonia por encima de otros agentes con intereses económicos en el desarrollo urbano de Lomas de Chapultepec**.

Toda la información aquí sintetizada se presenta de forma detallada en el presente documento, mismo que no es un documento legal o técnico. Este mapa de percepciones se basa en la interpretación que el equipo de facilitación del CCC hizo de las propuestas y preocupaciones manifestadas por quienes participaron en algún momento del proceso descrito al inicio. Cualquier error u omisión es responsabilidad del CCC.



I. Introducción

Objetivos y alcance del proceso

Desde 1992, el desarrollo urbano en la zona Lomas de Chapultepec estuvo normado por lo que se establecía en la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), reglamentación que a partir de 1996 se convirtió en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) de Lomas de Chapultepec. Conforme a lo establecido en su tercer artículo transitorio, la vigencia del PPDU de la Colonia Lomas de Chapultepec concluyó en 2012, por lo que correspondería a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, antecedente de la actual Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), su evaluación y revisión, a falta de lo cual permanecería vigente.

En este contexto, ante el interés de vecinos de la zona, la SEDUVI y la Delegación Miguel Hidalgo se impulsó la realización de un proceso participativo que fue solicitado al Centro de Colaboración Cívica A.C (CCC) con el fin de **identificar las principales problemáticas que debería abordar el nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano** que respondiera a la realidad actual de la zona, pues se reconoce que por una amplia gama de factores, aquella ha rebasado lo previsto en el Programa anterior.

El resultado de este proceso es la generación del presente documento, mismo que recopila las opiniones que las y los vecinos vertieron en mesas participativas de opinión vecinal que se llevaron a cabo entre el 5 y el 13 de septiembre de 2016. Dichas mesas permitieron **construir una visión colectiva entre vecinos de las cuatro colonias que conforman las Lomas de Chapultepec² sobre los principales cambios socio-demográficos que ha habido en la zona, así como los problemas actuales en materia de desarrollo urbano que se enfrentan en la colonia y recomendaciones para su atención en un nuevo PPDU o la actualización del anterior.**

Así, este documento es un mapa de las percepciones que existen sobre el desarrollo urbano de la colonia y las propuestas de diversos vecinos en esa misma materia; no es un documento legal o técnico, ni es un estudio exhaustivo de todas las preocupaciones existentes en la colonia en este tema. Si bien este documento refleja puntos de acuerdo y opiniones predominantes en torno a los temas explorados, no es el resultado de un proceso de construcción de acuerdos y no debe ser considerado como tal.

Este proceso se desarrolla en un momento previo a la actualización formal del PPDU con base en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, mismo que se puede apreciar en el gráfico 1, por lo que sus resultados son de carácter indicativo no vinculante.

² De acuerdo con el Instituto Electoral del Distrito Federal, el área de la colonia Lomas de Chapultepec como se encuentra trazada en el PPDU de 1992 comprende las colonias Lomas de Barrilaco, Lomas de Chapultepec, Lomas de Reforma y Lomas Virreyes, cada una de las cuales cuenta con un comité ciudadano para su representación conforme a lo establecido en la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal.

Mesas de opinión vecinal
Vecinos + CCC + Del. MH + Seduvi



Proceso de actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano
Delegación Miguel Hidalgo + SEDUVI

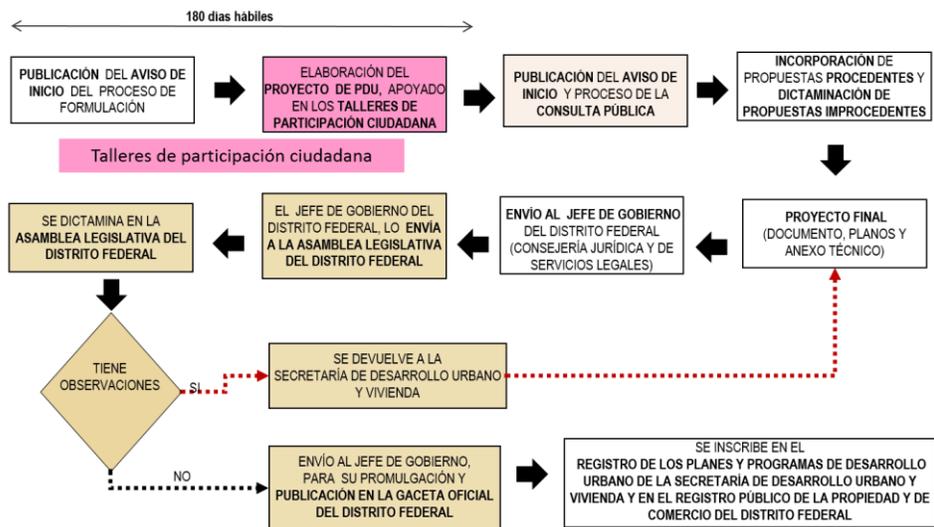


Gráfico 1: Encuadre de este documento previo al proceso formal de la actualización del PDU. Elaboración propia con base en flujograma proporcionado por la SEDUVI.

Metodología

El presente proceso se desarrolló entre los meses de julio y octubre de 2016 en la Ciudad de México y constó de tres etapas en las que participaron 106 personas, 97 habitantes de la colonia Lomas de Chapultepec y 9 funcionarios públicos.

En un primer momento, se llevaron a cabo reuniones de carácter preparatorio con autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo, la SEDUVI y los representantes de los comités ciudadanos de Lomas de Barrilaco, Lomas de Chapultepec, Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec y Lomas Virreyes, con el fin de delimitar el alcance y enfoque del proceso, e identificar actores y sectores clave para la obtención de información que enmarcara las mesas de opinión vecinal.

Tras lo anterior, se llevó a cabo una etapa indagatoria, la cual consistió en la realización de 1 recorrido exploratorio en la colonia y 4 grupos focales, uno por cada comité vecinal, donde participaron un total de 34 vecinos de Lomas de Chapultepec (de ahora en adelante “vecinos”) de diferentes sectores (académicos, profesionistas, empresarios, restauranteros, activistas urbanos, arquitectos y desarrolladores inmobiliarios); además de 2 entrevistas individuales con vecinos sugeridos por las propias autoridades. De igual forma, en esta etapa se llevaron a cabo entrevistas con 9 funcionarios públicos de las instancias consideradas relevantes para la actualización del PDU, a saber: Delegación

Miguel Hidalgo, Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA), y Autoridad del Espacio Público.

Con la información obtenida en la etapa indagatoria, se logró identificar los temas clave sobre los cuales desarrollar un espacio más amplio de diálogo y recuperación de propuestas. Así, se llevaron 4 mesas de opinión vecinal, 1 por cada comité, en donde participaron un total de 96 vecinos contactados con el apoyo de sus respectivos representantes. Cada una de las mesas de opinión vecinal fue facilitada por el personal del Centro de Colaboración Cívica y consistió en la construcción participativa de propuestas para el contenido del PPDU y para el proceso formal de actualización del mismo.

A partir del proceso antes descrito, se desarrolló el presente documento que refleja las coincidencias y diferentes perspectivas manifestadas por las personas que participaron en las mesas de opinión vecinal respecto de:

1. La **situación actual de la colonia** Lomas de Chapultepec y su relación con el desarrollo urbano;
2. La **visión ideal** de la colonia Lomas de Chapultepec que debe orientar la actualización del PPDU, propuestas específicas para su **contenido** y el **proceso formal de su actualización**; y
3. **Propuestas para la participación ciudadana.**

Este documento ha sido elaborado por el CCC, organización civil apartidista sin fines de lucro cuya misión es fomentar una cultura y capacidades de diálogo, colaboración y abordaje pacífico de los conflictos en México, así como habilitar procesos de cambio social que, a través del diálogo plural, promuevan el fortalecimiento democrático, el desarrollo sustentable y el Estado de Derecho.

Sin excepción, **el CCC se apega al código de ética de la Asociación para la Resolución de Conflictos** (ACR por sus siglas en inglés) que establece que el facilitador debe mantener imparcialidad hacia todas las partes. La imparcialidad significa estar libre de favoritismos o sesgos, sea por escrito o por acciones, además de un compromiso para servir a todas las partes por encima de cualquier parte en particular, incluso del contratante.

El CCC no promueve una agenda propia para el desarrollo urbano de la zona, ni persigue interés alguno en la elaboración de este documento, más allá de servir como insumo para asegurar un proceso de toma de decisión y diálogo incluyentes, legítimos y efectivos.



II. Percepciones de la situación actual de la colonia

Tanto en las entrevistas y grupos focales como en las mesas de opinión vecinal, se cuestionó a los vecinos sobre su visión de los principales cambios que ha tenido la colonia en las últimas décadas. A partir de ello se identificó una serie de causas estructurales que han contribuido a la conformación del panorama actual de la colonia.

Causas estructurales

Crecimiento urbano desordenado

Para los vecinos, **el crecimiento de la Ciudad de México es un tema que ha incidido en la transformación de la colonia** desde antes del PPDU de 1992. En este sentido, se percibe que **el desarrollo de Santa Fe como centro de trabajo y de los municipios del Estado de México colindantes con Lomas de Chapultepec, especialmente Tecamachalco como espacio habitacional, son los factores de mayor impacto.**

El crecimiento de las colonias aledañas: Lomas de Bezares y Bosques de las Lomas también fue mencionado, en menor medida, como un factor que incidió en los cambios de la zona.

De acuerdo con los vecinos, **los factores mencionados han hecho que Lomas de Chapultepec, originalmente pensada como una zona habitacional *de destino* se haya convertido en una zona *de tránsito* para quienes viven en el centro y sur de la ciudad y trabajan en Santa Fe o en el Estado de México y quienes viven en el Estado de México y trabajan en el centro de la ciudad o en la parte baja de la colonia, hacia la Fuente de Petróleos.**

Cambios sociodemográficos

Otro factor que los vecinos consideran que ha impactado en la zona es el **envejecimiento de los habitantes originarios** de Lomas de Chapultepec. Se reconoce por la mayoría de los participantes que este proceso ha causado que algunos dueños originales de casas grandes, hereden a **nuevas generaciones en las cuales hay quienes no pueden mantenerlas o no desean permanecer en la colonia, por lo que en algunos casos las venden o rentan sin preocuparse del uso que se haga de las viviendas.**

De igual forma, se identificó que hay propietarios que buscan vivir de la renta de su vivienda una vez que se retiran. Quienes señalan este proceso mencionan que **hay quienes conservan una parte de la propiedad para sí mismos mientras que el resto es usado como oficinas**, aunque el uso de suelo se mantenga como habitacional unifamiliar. Comentaron que también **hay quienes rentan su propiedad y se dedican a viajar o viven en el extranjero mientras que su propiedad es usada como sede de oficinas o comercios.**

Un grupo reducido de vecinos identificó que este factor incide en un proceso de gentrificación de la colonia que se ve influenciado también por el encarecimiento de la vivienda, punto que se aborda más adelante.

Encarecimiento de la vivienda

La mayoría de los vecinos manifestaron que **el costo monetario de cubrir el impuesto predial así como servicios de agua y electricidad en la colonia son cada vez más elevados**. Este hecho, en su opinión, hace que **algunos habitantes consideren su propiedad como una carga y mantenerla no sea rentable, por lo que buscan alternativas tales como la venta de sus propiedades**.

Cabe mencionar que durante las mesas de opinión vecinal un par de vecinos mencionaron que la venta de las viviendas se percibe complicada porque el costo de su mantenimiento con un uso habitacional unifamiliar es elevado, por lo que *“nadie las va a querer comprar”*. Esta percepción hace que haya propietarios que se inclinen por rentar su predio para oficinas de forma clandestina.

Expansión del sector inmobiliario

El crecimiento del sector inmobiliario a nivel nacional, y su impacto específico en Lomas de Chapultepec, es otro hecho que ha repercutido fuertemente en el desarrollo de la colonia. En este sentido, los vecinos identifican este como un **factor determinante para el desarrollo de edificios corporativos y de vivienda plurifamiliar fuera de las áreas permitidas y con dimensiones superiores a lo establecido en el PPDU**.

Corrupción e impunidad

Por último, la sistemática corrupción e impunidad que se vive a nivel nacional **se reproduce a escala local y es un elemento clave que permite y promueve violaciones al contenido del PPDU** en conjunto con otros factores. Desde la percepción de los vecinos este es un factor determinante y para muchas personas el de mayor preocupación, ya que no sólo plantea un escenario que habilita transgresiones a la legalidad e impedimentos para acceder a mecanismos de sanción y justicia, sino que también representa un obstáculo para el ejercicio de sus derechos.

Factores habilitantes

Se entiende por factores habilitantes al conjunto de elementos que han propiciado, en voz de los vecinos, la modificación de lo dispuesto en el PPDU. Vale la pena reiterar que, **la corrupción traducida en conflictos de interés entre autoridades y desarrolladores inmobiliarios ha incidido de forma considerable en la configuración de la realidad actual de la colonia**.

A continuación se presenta a detalle de cada uno de los factores habilitantes identificados.

A. Falta de aplicación del PPDU

En primer lugar, los vecinos identifican una serie de figuras jurídicas que se superponen al PPDU y por lo tanto impiden su plena aplicación. Las figuras identificadas son:

- *Artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano;*
Esta figura ha permitido que se hagan excepciones en los usos de suelo en un predio determinado a petición de un particular. Para los vecinos, **este elemento es el que ha permitido más cambios en el diseño del PPDU e identifican que para su aplicación hay quienes recurren a la utilización de documentos apócrifos.**
- *Polígono de actuación;*
Otra figura jurídica que permite, con base en la Ley de Desarrollo Urbano, la relotificación y relocalización de usos y destinos dentro de un polígono determinado por las autoridades. **Esta figura resulta preocupante a los vecinos por la opacidad que perciben en su aplicación.**
- *Trasposos irregulares y amparos;*
Los vecinos mencionan que en la venta de viviendas con uso habitacional unifamiliar no siempre hay intención de que el comprador haga un uso de la misma que viole lo dispuesto en el PPDU; sin embargo, señalan que hay compradores que a sabiendas del uso habitacional de la vivienda, la rentan o revenden con un uso de suelo diferente al original. **En este proceso, de acuerdo con los vecinos, se presenta la falsificación de documentos y la corrupción de algunas autoridades juega un papel fundamental. Los vecinos señalan que ante la denuncia de estas prácticas existen quienes también tramitan amparos para garantizar que la vivienda siga operando con un uso distinto al original.**
- *Artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles;*
Este artículo permite a los propietarios establecer dentro del 20% de su predio un negocio de bajo impacto³. **Los vecinos comentan que hay quienes abusan del contenido de la Ley** y comienzan estableciendo un 20% del área conforme a la normatividad; sin embargo lo van ampliando de manera gradual hasta que el predio cambia *de facto* su uso de habitacional a comercial.
- *Certificado de acreditación del uso de suelo por derechos adquiridos.*
Esta figura jurídica permite reconocer derechos de uso de suelo a fin de que en un inmueble se pueda ejercer una actividad que el PPDU prohibió al establecer los usos de suelo de la colonia y que ya se ejercía con anterioridad a que éste entrara en vigor. Los vecinos perciben que esta figura ha sido utilizada en reiteradas ocasiones para hacer cambios al uso de suelo habitacional. Nuevamente en este punto **los vecinos enfatizan el papel que juega la corrupción y perciben que en el trámite de los certificados de derechos adquiridos hay falsificación de documentos,** entre otras prácticas.

³ La Ley prevé el establecimiento de los siguientes: Juegos electrónicos y/o de video, mecánicos y electromecánicos; venta de abarrotes y comestibles en general; elaboración y venta de pan; acceso a la red de Internet; venta de alimentos preparados; salones de belleza y peluquerías; y los demás no comprendidos en el Título VI en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro.

B. Registro de manifestaciones de construcción *de buena fe*

Durante el sexenio pasado se hizo un cambio en la ley para permitir que propietarios o poseedores de predios o inmuebles en la ciudad de México que busquen construir o modificar sus construcciones, presenten por escrito su intención a través de una manifestación de construcción ante la Delegación correspondiente. En este espacio, se analiza la documentación presentada y se dictamina la procedencia considerando que lo que se establece en la misma es lo que se construirá, pues se apela a la *buena fe* de quien la presenta.

Los vecinos mencionaron que los propietarios que buscan desarrollar viviendas con usos diferentes a los permitidos en el PPDU abusan de esta figura, pues **la Delegación, en este caso Miguel Hidalgo, otorga el registro de manifestaciones de construcción conforme a lo que se les presenta, pero en la realidad las construcciones sobrepasan las dimensiones permitidas o se perciben inconsistencias en las mismas** (por ejemplo, se registra una vivienda habitacional unifamiliar con un estacionamiento subterráneo de más de cuatro niveles) que hace a los vecinos dudar que el uso de suelo que se presenta en la manifestación sea el que de hecho se pretende dar a la construcción.

C. Falta de coordinación institucional

En opinión de los vecinos, una situación que permite que se desarrollen obras que violan lo estipulado en el PPDU es que al momento que se hace la denuncia de una violación, las autoridades carecen de una coordinación adecuada que permita sancionar conforme a sus facultades, por lo que puede pasar un periodo de tiempo en el que los desarrolladores continúan construyendo.

Se percibe que la falta de coordinación predomina en la relación entre SEDUVI, la Delegación Miguel Hidalgo en la Subdirección de Verificación y Calificación de Infracciones y el Instituto de Verificación Administrativa (INVEA).

Violaciones al PPDU

De acuerdo con los vecinos, la conjunción de las causas estructurales y los factores habilitantes que se describen más arriba ha desencadenado una serie de violaciones al PPDU que se reflejan en:

Cambios de uso de suelo, algunos legalizados y otros al margen de cualquier ordenamiento:

- De habitacional unifamiliar a habitacional plurifamiliar;
- De habitacional unifamiliar a oficinas; y
- De habitacional unifamiliar a comercial.

Construcciones que violan las restricciones del PPDU, algunas legalizadas y otras fuera de cualquier normatividad, que:

- Invaden el espacio de las áreas de valor ambiental;
- Cuentan con alturas superiores a lo establecido en el Programa;
- No cuentan con espacio suficiente de estacionamiento; e
- Invaden la banqueta.

Estas violaciones repercuten en el panorama actual de la colonia, donde los vecinos perciben una serie de problemas que impactan directamente en su calidad de vida.

Problemática actual de la colonia

Movilidad

De acuerdo con los vecinos, la situación de movilidad actual de la colonia está caracterizada por **saturación de las vialidades** principales en horas pico, así como de vialidades secundarias que son utilizadas a manera de atajos. Se percibe que esto impacta también en las **condiciones del arroyo vehicular**, que se encuentra muy deteriorado.

En menor medida se señaló que, por el crecimiento del número de personas que trabaja en Santa Fe, actualmente hay un problema de **insuficiencia de transporte público** para quienes se desplazan a través de la colonia.

Algunos vecinos señalaron que por la falta de transporte público adecuado y para evitar embotellamientos y el pago de cuotas de estacionamiento elevadas en los lugares de destino, existen empleados de Santa Fe y otras zonas que estacionan sus vehículos en las calles de la colonia y se organizan en grupos para compartir un solo auto o abordar un transporte de la empresa, y posteriormente recogen a su regreso los vehículos que se quedan. Quienes observan esto señalan que este comportamiento **reduce los espacios de estacionamiento a quienes viven y/o trabajan en la zona**, así como a los clientes de las zonas comerciales existentes.

Un número más reducido de vecinos señaló que la movilidad motorizada en la colonia también se ve afectada porque **los niveles de tráfico actual no se contemplaban en el diseño original de la colonia**. Esto, señalaron, se complica más con la construcción de obras como la salida del segundo piso de cuota del anillo Periférico, cuyo diseño dirige el tránsito vehicular a vialidades de Lomas de Chapultepec que ya se encuentran saturadas.

Los **peatones** también se ven afectados, por otra serie de elementos que dificultan su tránsito en la colonia. Los elementos que identificaron como obstáculos para la movilidad peatonal fueron muy variados: el deterioro de las banquetas, el estacionamiento de vehículos de escoltas en las banquetas, la ocupación del espacio público por puestos ambulantes y por mercados sobre ruedas que exceden sus límites originales.

Finalmente, en este punto, un pequeño grupo de vecinos señaló que la expansión de la zona comercial trajo consigo **locales que, desde su perspectiva, no cuentan con el estacionamiento mínimo previsto en el PPDU, por lo que clientes y empleados ocupan las entradas de los vecinos para estacionar sus autos**.

Ambulantaje

En opinión de la mayoría de los vecinos participantes en el proceso, la transformación de la zona con **la construcción de edificios corporativos y el establecimiento de oficinas, legales e ilegales, tuvo como consecuencia la llegada de una población de trabajadores con nuevas demandas por satisfacer, especialmente la de alimentación, que motivó la llegada de venta de comida en diferentes formas de ambulante:** puestos fijos, semifijos, autos con comida en la cajuela y bicicletas con comida.

Los vecinos identifican **el ambulante como una fuente de otros problemas en la zona, tales como contaminación por residuos sólidos y grasa residual que se vierte en drenajes, e invasión del espacio público** que hace que los peatones deban caminar por el arroyo vehicular.

Deterioro de las Áreas de Valor Ambiental

Las Áreas de Valor Ambiental (AVA), barranca de Barrilaco, barranca de Tecamachalco y la 3ª sección del Bosque de Chapultepec, que quedan dentro del área del PPDU son un punto central de la preocupación de los vecinos en general, quienes identifican que son un pulmón de la ciudad y un elemento indispensable en la visión ideal de la colonia. Por ello, **existe un amplio acuerdo al señalar como una problemática importante en la colonia la invasión de las barrancas por desarrollos inmobiliarios o por particulares, así como el establecimiento de viviendas en los alrededores de las barrancas con drenajes que descargan directamente en ellas sin tener un adecuado sistema de tratamiento de aguas.**

Por otro lado, también hay vecinos que perciben un **deterioro de las áreas de valor ambiental por plagas como el muérdago que afectan sus árboles.** Un grupo más reducido de vecinos señaló que también hay **afectaciones por fauna nociva como ardillas y jaurías de perros** que representan también un peligro para los habitantes de zonas cercanas a las barrancas.

Deterioro de áreas verdes

Una de las preocupaciones en común de los vecinos de la colonia es la percepción compartida del deterioro de las áreas verdes: parques, jardines, camellones y arbolado sobre banquetas.

Un número considerable de los participantes señalaron que **los árboles de estas áreas son afectados por plagas de muérdago y heno de mota,** lo cual debilita los troncos y coloca a los habitantes en una situación de vulnerabilidad ante la posibilidad de que los árboles se quiebren y caigan sobre peatones, viviendas y vehículos.

Algunos vecinos **también señalaron que los camellones de Paseo de la Reforma se encuentran descuidados y afectan la imagen de la colonia.**

Por último, sobre este tema, hubo vecinos que señalaron que otro factor que contribuye al deterioro de las áreas verdes es la **normatividad** existente en la materia que indica que el mantenimiento de aquellas es responsabilidad de la Delegación, por lo que los vecinos mencionaron que no pueden hacerse cargo del arbolado y si llevan a cabo actos de poda pueden ser remitidos al juzgado cívico.

Insuficiencia de servicios básicos

Varios vecinos coinciden en señalar que los servicios básicos en la colonia son insuficientes, deficientes y no se corresponden con su costo ni con las cantidades que aportan a través del impuesto predial. En este sentido, identifican principalmente tres problemas, uno relacionado con el suministro de agua, otro con el drenaje y uno más con el servicio eléctrico.

En lo tocante al suministro de agua, **un grupo de vecinos señaló que la tubería de abasto no está diseñada para soportar la densidad poblacional actual**, por lo que tienen que recurrir a la compra de pipas de agua. De igual manera, otro **grupo de vecinos mencionó que la tubería de abasto para la colonia es de asbesto, lo cual representa un peligro potencial para la salud de los habitantes.**

Del drenaje, algunos vecinos apuntaron que es insuficiente para la cantidad de viviendas que se han instalado en la colonia, por lo que **en temporada de lluvias hay constantes encharcamientos en la parte baja de la zona**, hacia la Fuente de Petróleos, lo cual daña los vehículos de quienes transitan por ahí además de reblandecer y contribuir al deterioro del pavimento.

De igual forma hubo vecinos que mencionaron que **el drenaje de algunas viviendas que descargan en las barrancas es un problema que puede impactar en la salud de los habitantes y paseantes además de contribuir al azolve de los cuerpos de agua en las AVA.**

Finalmente, respecto del suministro eléctrico, **un grupo de vecinos mencionó que sufren variaciones de voltaje**, lo cual afecta los electrodomésticos de sus casas.

Inseguridad

Varios vecinos perciben que tanto los vendedores ambulantes como los trabajadores de la construcción son agentes externos a la colonia que ponen en riesgo la seguridad de los habitantes porque identifican sus patrones de comportamiento, las horas de entrada, salida y llegada a los domicilios; información que podría ser ofrecida a quienes se dedican al robo a casa habitación o incluso al secuestro.

En el mismo tema, **algunos vecinos señalaron a los vendedores ambulantes como vehículos para el narcomenudeo en la zona.** Quienes se pronunciaron en este sentido mencionaron que el problema del narcomenudeo viene del área de San Isidro y de la

colonia Reforma Social, aledaña a Lomas de Chapultepec, y se percibe como una fuente de mayor inseguridad.

También se señaló como una preocupación el fenómeno de la “casa vacía”, que son **casas o terrenos abandonados que están siendo ocupadas como almacén de los puestos ambulantes y/o como dormitorios para personas que las invaden**. Por ser casas o terrenos abandonados no hay nadie que reclame, las instalaciones están en condiciones totalmente insalubres, y se perciben como espacios potenciales de inseguridad para la zona.

Un problema aparte, que también mencionaron algunos vecinos, es que hay **alumbrado insuficiente en las calles aledañas a las barrancas, lo cual potencia la vulnerabilidad ante delitos como el robo a casa habitación**.

Ruido

Finalmente, algunos vecinos comentaron que **la renta de viviendas desocupadas para la realización de eventos como fiestas y filmaciones es un problema que genera ruido hasta altas horas de la noche** y causa incomodidad en los habitantes de viviendas cercanas.



III. Propuestas y recomendaciones

A. Para el contenido del PPDU

Visión ideal de la colonia

Al indagar sobre **los principios que debieran guiar la actualización del PPDU de Lomas de Chapultepec**, los vecinos señalaron algunas características de la colonia que quisieran conservar. Algunos vecinos señalaron que el PPDU tiene que ser parte de una planeación urbana congruente y por lo tanto debe estar alineado con el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y los Programas Delegacionales; sin embargo, los colonos que participaron en el proceso identifican los siguientes elementos como puntos **no negociables** en el PPDU ya que forman parte de su visión ideal de la colonia:

Vocación residencial, principalmente unifamiliar

Los vecinos coinciden en que Lomas de Chapultepec es una zona habitacional. En este sentido, los cambios que se hagan al PPDU deben apuntar a mantener la colonia para un uso de suelo, que privilegie el carácter residencial.

Franjas comerciales delimitadas y planificadas

Los vecinos conciben el desarrollo de la franja comercial en la zona a partir de la satisfacción de necesidades de la población local. Por ello, consideran que el esquema de centros de barrio debería mantenerse como un eje rector para el desarrollo y la contención de los predios con uso de suelo comercial. De igual manera, es importante para los vecinos que las franjas de comercios y servicios, así como las oficinas, se encuentren claramente delimitadas y contenidas en el PPDU.

Pulmón urbano y patrimonio ambiental

Para los vecinos, la colonia es un pulmón de la Ciudad de México. La cantidad de áreas verdes por habitante en Lomas de Chapultepec es un elemento de orgullo para sus habitantes, quienes también señalan que esta característica debe mantenerse e incluso mencionaron, como posibilidad, el hacer un estudio que ponga de manifiesto el beneficio que representan los espacios verdes de la colonia, áreas verdes y AVA, para la calidad del aire de la ciudad en su conjunto. El PPDU debe, en voz de los vecinos, asegurar que esta característica se preserve y, de ser posible, se aumente aprovechando las áreas libres de construcción. En el mismo sentido, hay vecinos que incluso proponen la **construcción del concepto jurídico de patrimonio ambiental** para la protección de estas características.

Seguro, bien conservado y con servicios básicos suficientes

Los habitantes de la colonia manifestaron que un elemento que incide directamente en la calidad de vida es la seguridad, en la que el desarrollo urbano puede jugar un papel clave. **El PPDU, de acuerdo con los vecinos, debe contemplar líneas estratégicas en su**

actualización para que la colonia sea segura para quienes viven, trabajan y transitan por ella.

Varios vecinos señalaron también que **en su visión ideal de la colonia se garantiza la conservación y protección de los inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) como construcción con valor artístico o como monumento artístico.**

De igual modo, **drenaje, agua y electricidad son servicios cuyo suministro los vecinos consideran que debe estar garantizado en todo momento.** Por ende, el PPDU debe garantizar que el desarrollo urbano de Lomas de Chapultepec no sobrepase la capacidad de suministro de agua y electricidad; y no colapse el sistema de drenaje en la colonia.

Temas clave del PPDU

Con esa visión ideal como punto de partida, en las mesas de opinión vecinal se recogieron recomendaciones puntuales en seis temas clave de competencia del PPDU: densidad, zonificación, restricciones a la construcción, AVA, áreas verdes y otros temas relevantes para los vecinos. A continuación se muestran las propuestas y recomendaciones de los vecinos, señalando los puntos de coincidencia y desglosando aquellas opiniones que se mostraron sólo en alguna de las mesas de opinión vecinal en específico.

Densidad

Existen dos visiones que predominan en torno a la cantidad de viviendas que se pueden permitir por predio en el PPDU. El Programa original de 1992 planteaba un determinado número de viviendas por lote de acuerdo con su área tal como se muestra a continuación:

Superficie de lote	Número de viviendas
Hasta 1500 m ²	1 vivienda
1501 m ² a 2500 m ²	2 viviendas
2501 m ² a 3500 m ²	3 viviendas
3501 m ² a 4500 m ²	4 viviendas
4501 m ² a 5500 m ²	5 viviendas

Gráfico 2: Número de viviendas permitidas por superficie de lote. Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec, 1992.

La opinión mayoritaria que los vecinos manifestaron en las mesas de opinión vecinal va en el sentido de **mantener los criterios originales** y, pensando la densidad ligada al uso de suelo, privilegiar que el uso de dichas viviendas sea habitacional y unifamiliar. Esta visión reconoce que ha habido una serie de cambios que violentan las disposiciones originales del Programa, pero recomiendan volver a ellas en la medida de lo posible.

Otra visión que se manifestó, aunque en menor medida, en este tema, considera **la densificación como una medida viable para la actualización del PPDU a partir de la realidad actual** en donde las disposiciones del PPDU se ven superadas. La recomendación

en este sentido apunta a aumentar el número de viviendas permitidas en lotes superiores a 1000m², siempre y cuando se mantenga el uso habitacional.

Existen dos perspectivas al respecto dentro de esta visión. La primera es que las subdivisiones que se hagan de estos lotes sean para propiciar el desarrollo de viviendas habitacionales unifamiliares más pequeñas y la segunda es la división de los lotes para permitir el establecimiento de viviendas plurifamiliares. Los vecinos que respaldan esta segunda perspectiva comentan que el tamaño mínimo de las unidades de vivienda debería entonces ser estudiado, considerando la posibilidad de ampliar el mínimo actual (180m²), sin permitir que superen la altura permitida que establece el PPDU de 1992. En todos los casos de personas abiertas a densificar la zona, se expresa la necesidad de hacer un estudio más detallado y sustentado del impacto e implicaciones de la misma antes de tomar cualquier decisión.

[Recomendaciones de vecinos de Lomas de Barrilaco](#)

Las propuestas de los vecinos en este tema se dividen entre quienes proponen densificar y quienes se oponen a la densificación.

Un grupo de vecinos se decantó por mantener las medidas establecidas en el PPDU original tanto en términos generales como particularmente para los predios sobre Paseo de la Reforma y Paseo de las Palmas. Algunos vecinos que habitan sobre dichas avenidas comentaron en este sentido su oposición a cualquier cambio en la densidad, pues generaría mayor cantidad de tráfico vehicular.

Otros participantes señalaron que la densificación sería una medida que podría considerarse para la colonia, específicamente para las viviendas sobre Reforma y Palmas siempre y cuando los criterios de uso de suelo habitacional y las restricciones a la construcción se mantengan, independientemente de cualquier modificación.

Entre quienes apoyan la densificación en Lomas de Chapultepec, una de las opiniones se inclina porque ésta se dé en lotes de 1500 m² y otra para que esta se haga en terrenos de 1000 m². Uno de los vecinos sugirió, desde su experiencia, establecer que si se da un proceso de densificación, no debe exceder el 200% de lo existente para evitar la saturación de la colonia. En cualquier caso se señaló la necesidad de realizar un análisis detallado sobre las implicaciones de cualquiera de estas alternativas para su visión ideal de colonia.

[Recomendaciones de vecinos de Lomas de Chapultepec](#)

Algunos vecinos se inclinan por conservar la densidad original establecida en el PPDU; sin embargo, los vecinos de Lomas de Chapultepec plantearon, en su mayoría, que se podría explorar la posibilidad de densificar la zona a partir de la identificación del escenario actual, llevando a cabo un análisis de viabilidad e implicaciones. En este sentido, se recomendó que la densificación se dé en aquellas viviendas que cuentan con salida a Palmas y Reforma.

Se planteó por algunos vecinos flexibilizar los criterios y permitir la subdivisión de lotes hasta 500 m² por vivienda con uso de suelo habitacional unifamiliar y, para nuevas viviendas habitacionales plurifamiliares se planteó establecer un área mínima de 250 m².

Finalmente, una de las voces manifestó la preocupación de que se dé un fenómeno de renta de habitaciones que se preste para la densificación *de facto*.

Recomendaciones de vecinos de Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec

Un grupo considerable de los vecinos que participaron en la mesa de opinión vecinal de Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec, se pronunció a favor de conservar los parámetros establecidos en el PPDU de 1992 y mantener un esquema de 1 vivienda por cada 1000 m².

En este tenor, uno de los vecinos sugirió flexibilizar el esquema y densificar reduciendo el mínimo para una vivienda a 800 m²; aunque otra voz se pronunció por modificar los criterios actuales para que las nuevas viviendas cuenten, cada una, con un mínimo de 1500 m².

Recomendaciones de vecinos de Lomas Virreyes

Un grupo numeroso de vecinos de Lomas Virreyes propuso densificar los predios; sin embargo, se pusieron sobre la mesa varios criterios y condicionantes al respecto. Algunos opinaron que la densificación podría darse siempre y cuando se respeten las dimensiones y estructuras originales de los predios; es decir que se hagan más viviendas dentro de los terrenos existentes sin subdividir los mismos. Quienes se manifestaron en este sentido proponen 3 o hasta un máximo de 4 viviendas por predio, cambiando el uso de habitacional unifamiliar a plurifamiliar.

Otro grupo de vecinos sugirió subdividir los predios existentes y permitir viviendas con un mínimo de 400 m²; y otro grupo menos numeroso recomendó permitir la construcción de viviendas habitacionales unifamiliares de un mínimo de 250 m² en aquellos predios con salida a Palmas y Reforma.

Pensando en la posibilidad de densificar en los predios existentes con la construcción de condominios horizontales surgieron dos voces encontradas: por un lado algunos vecinos propusieron incentivar con estímulos fiscales la fusión de predios para el desarrollo de viviendas de uso habitacional unifamiliar y condominios horizontales en lotes superiores a los 1000 m², y por otro algunos vecinos se manifestaron contra la fusión de predios cuando con ésta se hagan calles privadas o cerradas con seguridad privada.

Finalmente, uno de los vecinos sugirió balancear una zona de densidad media con viviendas entre 350 m² y 750 m² entre Alpes y Prado Sur.

Zonificación y uso de suelo

Preocupa mucho a todos los vecinos que, dado que la zonificación planteada en el PPDU original ha sido rebasada a partir de las violaciones del uso de suelo que se dieron por los factores habilitantes mencionados más arriba en este documento, en el ejercicio de actualización del mismo se legalice la ilegalidad. Frente a tal preocupación, un sector predominante de los vecinos consideran que se debe evitar la regularización de las violaciones que se han dado de 1992 a septiembre de 2016 en la actualización del PPDU y que dichas irregularidades deben ser sancionadas tanto como sea posible; mientras que otro sector considera que será necesario partir del escenario que se plantea actualmente y regularizar lo que sea necesario. En ambos casos, existe una coincidencia en señalar que **la definición de la línea base de la cual se partirá para la actualización del PPDU debe ser muy clara y transparente y que la decisión que se tome tenga fundamentos técnicos que la respalden.**

Para los vecinos de la colonia Lomas de Chapultepec, es de suma importancia **que el PPDU sea el instrumento rector de la zonificación de la colonia y tenga prevalencia por encima de cualquier otro mecanismo jurídico.** Por ende, vecinos de los cuatro comités manifestaron que para cumplir con su visión ideal de la colonia, no debe haber ordenamiento jurídico que permita hacer exenciones a lo dispuesto por el Programa, pues como lo mencionó uno de los participantes: *“hay que considerar que la discrecionalidad en la aplicación de la ley fomenta la corrupción”*.

Una recomendación que se hizo en este sentido por parte de algunos vecinos es que así como el Programa de 1992 declaraba inválida la figura de transferencia de potencialidades en la colonia para evitar transgresiones derivadas de la misma, el Programa actualizado podría contemplar que se excluyan las normas que permiten los cambios de uso de suelo predio por predio.

De igual forma, aunque los vecinos reconocen en su mayoría que la zona comercial responde a las necesidades tanto de quienes habitan como de quienes trabajan en la zona, en todas las mesas se sugirió **mantener como predominante el uso de suelo habitacional y no permitir que la franja comercial se expanda y que sea claramente delimitada.** De igual manera, vecinos de todos los comités se pronunciaron en contra de que se hagan más cambios de uso de suelo una vez que se actualice el PPDU y a favor de **que la zonificación tenga en cuenta la protección a los inmuebles de valor artístico catalogados por el INBA.**

Recomendaciones de Lomas de Barrilaco

La mayoría de los vecinos se manifestó por no permitir más cambios al uso de suelo, mantener el uso predominantemente habitacional y ampliarlo de ser posible.

Pensando en los comercios y oficinas que operan en la zona, un grupo de vecinos se manifestó a favor de la elaboración de un catálogo de los derechos adquiridos donde la

Delegación, en conjunto con los vecinos, puedan señalar los negocios que antedatan al PPDU de 1992 para respetar su uso adquirido. Se sugirió que este catálogo sea público y que los comités vecinales junto con vecinos afectados puedan revisar las solicitudes que se hagan para certificados de derechos adquiridos.

Otro grupo de vecinos mencionó respecto de los cambios que se han dado desde el PPDU de 1992, que se identifiquen los usos de suelo que han cambiado desde que aquel se publicó y se sancione lo que vaya contra dicha normatividad, ya sea por la vía de la clausura de negocios sin permiso o, mencionó uno de los participantes, a través de la demolición de las construcciones que hayan violado el uso de suelo. Otra de las propuestas de un participante fue hacer que aquellas construcciones que violaron el PPDU paguen una multa o aporten medidas compensatorias que se apliquen directamente en el mejoramiento de la infraestructura de la colonia.

Los vecinos también recomendaron que los inmuebles catalogados por el INBA sean respetados en su uso de suelo y que no haya ninguna posibilidad de modificarlo.

Otra opinión en este tema fue delimitar los predios que pueden prestar servicio como escuela, hacerlo de carácter público y evitar que éstas se establezcan en viviendas con carácter habitacional.

Varios vecinos sugirieron explorar la posibilidad de peatonalizar las zonas comerciales, claramente definidas y contenidas, y considerar mantenerlas en un esquema de centros de barrio a fin que comercios y servicios satisfagan demandas locales.

Por último, algunos vecinos señalaron que los procesos de cambio de uso de suelo deberían ser consultados con ellos antes de su aprobación, de manera que tengan una capacidad de incidencia vinculante sobre el tema.

[Recomendaciones de Lomas de Chapultepec](#)

Los vecinos de Lomas de Chapultepec que participaron en el proceso coinciden en que el escenario de los usos de suelo de la colonia al 2016 tiene que quedar muy claro antes de comenzar con la actualización del PPDU. Uno de los vecinos sugirió que este ejercicio se haga con base en el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la SEDUVI y se complemente con visitas en campo. Un grupo de vecinos añadió que al comenzar con este escenario debería de hacerse verificación administrativa previa a la actualización para identificar y sancionar adecuadamente los establecimientos ilegales, a fin de que en la línea base se regularice tan sólo lo que se haya establecido cumpliendo con la ley.

Para los vecinos es fundamental que la zonificación en el PPDU actualizado permita que se preserve la vocación de la colonia como una zona residencial con áreas verdes, que predomine el uso de suelo habitacional y se garantice la conservación de los inmuebles con valor artístico catalogados por el INBA. Ante esto, algunos vecinos señalaron que las

áreas comerciales deben delimitarse claramente y contenerse en donde se han establecido, preservando los centros de barrio.

Otro grupo de vecinos señaló que se puede armonizar lo existente donde se hayan establecido usos mixtos, comerciales y de oficinas. Un vecino señaló en este sentido que se debería permitir a las viviendas habitacionales unifamiliares modificar su uso de suelo a comercial o plurifamiliar de forma que la zonificación responda a la proporción de oficinas y comercios existentes.

De igual modo, uno de los participantes mencionó que por el uso residencial de la zona, se debe prohibir en el PPDU actualizado el establecimiento de bares, a lo que otra voz señaló que también se deben restringir escuelas y restaurantes.

Finalmente, un vecino mencionó que es importante crear nuevos espacios (no ambulantes) bien delimitados con comida a precios económicos para los trabajadores de la zona; a manera de alternativa frente a la situación actual de ambulante y la necesidad existente de acceder al servicio que éstos prestan al sector de trabajadores de la zona.

[Recomendaciones de Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec](#)

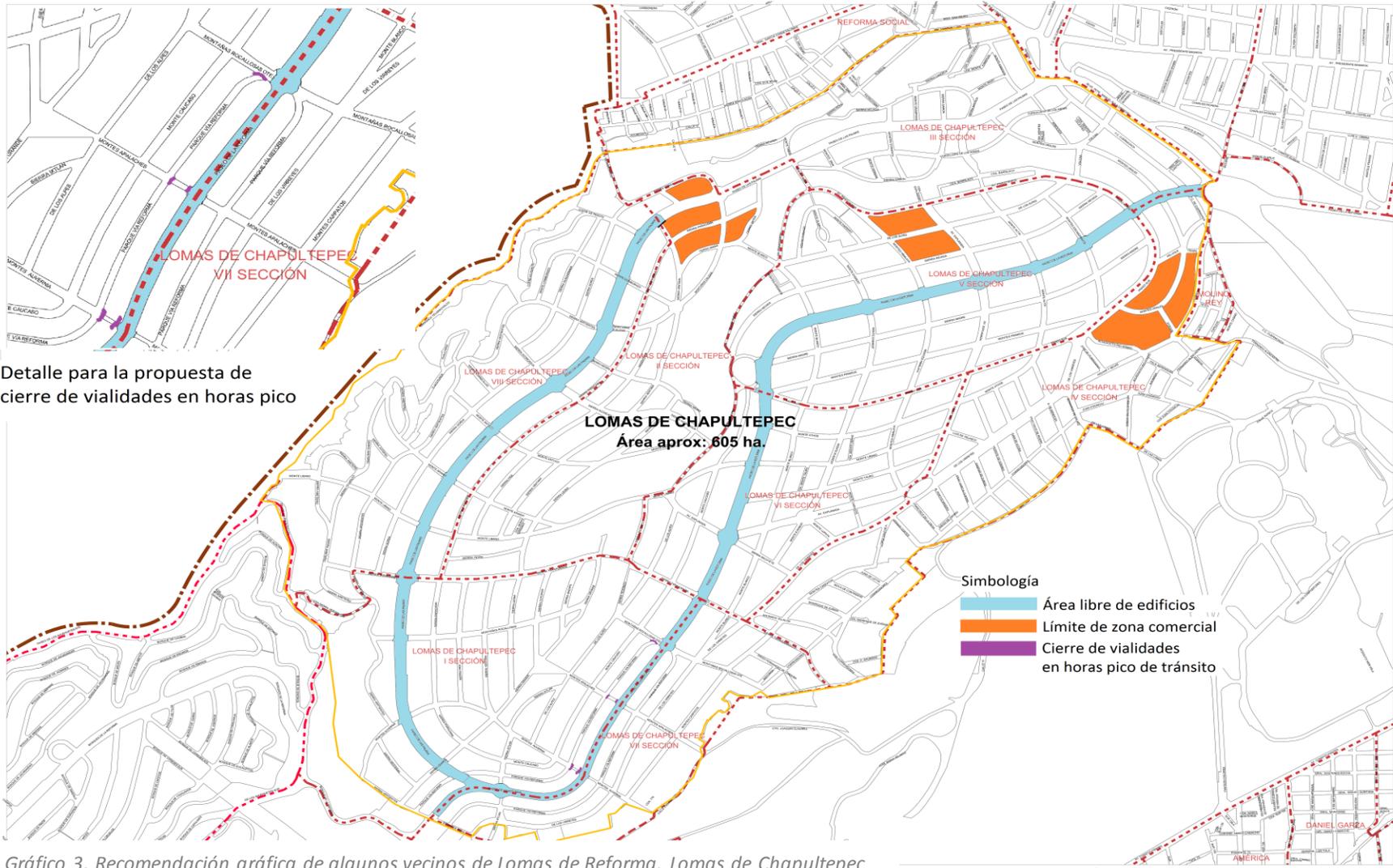
Los vecinos de Lomas de Reforma sugirieron que la zonificación debe respetar los usos de suelo que antedatan el PPDU de 1992 y contener las zonas comercial y de oficinas en donde se encuentren establecidas. Otro de los participantes añadió en este punto la posibilidad de que se delimite la franja comercial legal hasta donde se encuentra actualmente (2016), pero se manifestó en el mismo sentido de la mayoría al señalar que no se deben permitir más cambios de uso de suelo.

En este sentido, un grupo de vecinos señaló que la franja comercial no debe extenderse más allá (hacia “arriba”) de Palmas y Monte Tabor; otros vecinos presentaron una propuesta para la zona comercial que se puede apreciar en el gráfico 3.

Algunos vecinos señalaron en esta mesa de opinión que la zonificación debe respetar el patrimonio cultural y no permitir cambios de uso de suelo a los inmuebles catalogados por el INBA.

Pensando en restricciones a los cambios de uso de suelo, uno de los vecinos señaló que se deben prohibir centros comerciales, bares y hoteles; otro vecino añadió que se deberían prohibir escuelas; y, uno más, que no deberían establecerse casinos ni locales de venta de alcohol sin alimentos.

Para concluir este punto, algunos vecinos propusieron que los procesos de cambio de uso de suelo deberían ser consultados con ellos antes de su aprobación, de manera que tengan una capacidad de incidencia vinculante sobre el tema. Además, se hizo una propuesta específica para llevar a cabo una jornada de verificación administrativa en conjunto entre vecinos, el INVEA y la Delegación Miguel Hidalgo para clausurar y sancionar las construcciones y establecimientos que violen el uso de suelo.



Detalle para la propuesta de cierre de vialidades en horas pico

LOMAS DE CHAPULTEPEC
Área aprox: 605 ha.

Simbología
 Área libre de edificios
 Límite de zona comercial
 Cierre de vialidades en horas pico de tránsito

SIMBOLOGÍA
 LÍMITE DE COLONIA
 LÍMITE DELEGACIONAL
 LÍMITE ESTATAL
 LÍMITE DE PROGRAMA PARCIAL

AMÉRICA
 NORTE

Gráfico 3. Recomendación gráfica de algunos vecinos de Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec para la zonificación del PPDU actualizado. Elaboración propia con base en el trazo de los vecinos sobre mapa del polígono Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, 2016

Recomendaciones de Lomas Virreyes

En esta mesa de opinión, los vecinos manifestaron su inquietud por hacer que se identifique claramente la línea base de la que partirá la actualización, llevando a cabo un padrón de los usos de suelo reales que permita identificar aquellos predios que han violado la ley en su uso de suelo y que se les sancione adecuadamente. Predominó la opinión en este sentido de sancionar todo lo que sea posible antes de comenzar el proceso de actualización y establecer criterios claros para regularizar sólo lo inevitable.

La mayoría de los vecinos compartieron la recomendación de mantener el carácter residencial de la colonia, aunque algunos vecinos mencionaron que se podría considerar permitir cambios de uso de suelo de unifamiliar a plurifamiliar respetando las dimensiones originales de los lotes, especialmente en aquellos predios con salida a Palmas y Reforma.

Algunos señalaron que las viviendas con un uso habitacional plurifamiliar no deben tener una sola entrada y que se podrían establecer condiciones para que estos predios cuenten con una entrada por superficie determinada, por ejemplo, una entrada por cada 300 m² de lote.

Algunas personas destacaron que el diseño de la zonificación se debe hacer por zona y no hacer cambios individuales por predio, a lo que se añadió que no se debe permitir el cambio de uso de suelo “por colindancia” de habitacional a comercial o de oficinas, sino que se deben establecer criterios para que los cambios se hagan caso por caso de forma congruente con las zonas establecidas en el PPDU. Una propuesta en este sentido es que la delimitación de las zonas podría hacerse con el apoyo de expertos ajenos a la colonia sin conflictos de interés. Otra recomendación para este tema fue que se hagan señalizaciones en la banqueta que indiquen los perímetros establecidos.

Uno de los vecinos recomendó que a partir de la actualización del PPDU las zonas comerciales se sometan a concurso para su ocupación. Esta propuesta contempla que los vecinos puedan supervisar quiénes concursan para ocupar estos espacios.

Otro vecino señaló que el PPDU actualizado debe recuperar y mantener los centros de barrio originales, permitiendo más niveles en ellos, pero no permitir que tengan estacionamiento para desincentivar el uso del auto.

En el tema de los estacionamientos, un vecino propuso considerar el cambio de uso de suelo de predios habitacionales en la zona baja de las Lomas (hacia Montes Urales y Prado Norte) para que se conviertan en estacionamientos, a lo que otro vecino añade que se debería estudiar la posibilidad de hacer estacionamientos subterráneos en las franjas comerciales.

Restricciones a la construcción y medidas de mitigación

En lo concerniente a las restricciones a la construcción, **la mayoría de los vecinos de los cuatro comités manifestaron preferencia por mantener los límites de altura establecidos**

en el PPDU original, permitiendo tan sólo 9 metros por encima del nivel de la banqueta con las excepciones señaladas en el mismo Programa. Una recomendación recurrente, aunque en un grado menor fue que **el PPDU debe considerar en su actualización regular también la profundidad permitida a la que tienen derecho las construcciones de acuerdo con su uso de suelo.**

Los vecinos mostraron también consenso en la recomendación de **mantener un porcentaje de área libre de construcción**; sin embargo hubo comités donde se hicieron precisiones de mayor o menor porcentaje y de especificaciones para que esta superficie se convierta en áreas verdes privadas.

Otra consideración en este tema donde una mayoría de las recomendaciones de vecinos coincidió fue que el PPDU debe **asegurar que existan suficientes cajones de estacionamiento por predio**, independientemente de su uso de suelo.

Recomendaciones de Lomas de Barrilaco

Los vecinos coincidieron en que mantener los 9 metros como altura máxima permitida es algo que se debe asegurar en el PPDU actualizado. Uno de los vecinos recomendó permitir 9 metros o 3 niveles en avenidas y 6 metros o 2 niveles en calles secundarias. Un reducido grupo de vecinos sugirió en este sentido demoler parcial o totalmente aquellas construcciones que violen las alturas permitidas.

Uno de los vecinos mencionó que el Programa debería también obligar a que las nuevas construcciones cubran criterios de sustentabilidad ambiental, tales como reutilizar aguas jabonosas, contar con sistemas de captación de agua de lluvia, e instalación de paneles solares.

En cuanto a la superficie libre de construcción, los vecinos se inclinaron por mantener el 55% y dar preferencia a que ésta se use para el desarrollo de áreas verdes.

Por último, algunos vecinos mencionaron que las medidas de mitigación son una salida fácil para las construcciones que violan las restricciones a la construcción lo cual debería ser atendido en el PPDU actualizado; sin embargo de acuerdo con uno de los participantes, se podrían exigir medidas de mitigación y compensaciones elevadas a quienes hayan violado el PPDU.

Recomendaciones de Lomas de Chapultepec

Los vecinos coincidieron en la necesidad de mantener la restricción de 9 metros sobre el nivel de la banqueta para los usos habitacionales y algunos señalaron que se debería de establecer claramente la línea a partir de la cual se comienza a medir para regular también la profundidad permitida para las excavaciones.

Asimismo, un grupo de vecinos sugirió que el tema de superficie libre de construcción debería mantenerse en 55% pero con posibilidad de ser ajustado para establecer que entre 30% y 50% sea de suelo permeable para que sean áreas verdes privadas.

Otro grupo señaló que las restricciones a la construcción deben incluir que las nuevas construcciones cuenten con sistemas de captación de agua de lluvia y de tratamiento de aguas de descarga.

Finalmente, los vecinos mencionaron que las medidas de mitigación no deben ser aprovechadas para violar las restricciones permitidas por la ley, también, que éstas deben ser canalizadas al mejoramiento del espacio público o la infraestructura de la colonia. Un vecino añadió en este sentido que se podría hacer un diagnóstico de las necesidades o problemáticas de la zona para las medidas de mitigación que se den en determinado momento.

[Recomendaciones de Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec](#)

Hubo consenso entre los vecinos en torno a mantener las restricciones a la altura máxima permitida del PPDU original así como mantener el 55% de área libre de construcción.

Un tercio de los vecinos participantes señaló que sería ideal permitir tan sólo dos niveles o 6 metros de profundidad para las viviendas con uso habitacional unifamiliar.

En el tema de estacionamiento, un grupo de vecinos se pronunció por ampliar el número de cajones mínimos por predio en la actualización del PPDU y uno de los vecinos mencionó que se debería de garantizar que las escuelas cuenten con terreno suficiente para que los autobuses escolares se estacionen al interior y no hagan uso de la vía pública.

Finalmente, algunos vecinos mencionaron que el PPDU actualizado debe analizar la posibilidad de ampliar las viviendas 3 metros hacia la calle para permitir que las casetas de seguridad formen parte del mismo predio, mientras que dos vecinos más señalaron que las casetas de vigilancia que actualmente hacen uso de la banqueta deben ser demolidas.

[Recomendaciones de Lomas Virreyes](#)

Los vecinos coincidieron en que mantener las restricciones a la altura máxima permitida es lo ideal para no deteriorar el paisaje urbano en la colonia; en este sentido uno de los vecinos sugirió establecer que las alturas no podrán rebasar los árboles más altos de la colonia.

Varios vecinos mencionaron que es necesario regular la profundidad y establecer un máximo de niveles subterráneos permitidos en el PPDU actualizado.

En cuanto a la superficie libre de construcción se mencionó que mantener el 55% establecido en el Programa original sería lo ideal, con preferencia a que este porcentaje sea de área verde.

Un grupo de vecinos señaló que las excepciones, es decir aquellos predios con alturas permitidas que superen los 9 metros, deben estar claramente establecidos en el PPDU y no deben ser ampliados. Sin embargo, un grupo reducido de vecinos señaló que se podría permitir el crecimiento vertical de los centros de barrio.

En lo concerniente a los estacionamientos, un grupo de vecinos mencionó que se debe garantizar que los cajones de estacionamiento aumenten de forma proporcional a la densidad de viviendas por lote, privilegiando la modalidad de estacionamiento subterráneo. Surgieron dos perspectivas encontradas entre un grupo reducido de vecinos entre si 1 cajón por cada 30m² de terreno debería ser el máximo o el mínimo permitido para las oficinas a fin de encontrar un balance que permita desincentivar el uso del auto particular y garantizar que los trabajadores cuenten con espacio suficiente.

Un tema mencionado por un par de vecinos fue el de la creación de nuevas entradas a las construcciones, punto en el que sugirieron respetar los accesos existentes e impedir que se talen los árboles en las banquetas para crear nuevas entradas vehiculares.

Finalmente, se mencionó que el PPDU debe establecer restricciones para que las nuevas construcciones cuenten con sistemas de captación de agua de lluvia y que aquellas que deban cumplir con medidas de mitigación lo hagan sin que estas sean salidas para permitir violaciones a las restricciones del Programa.

Áreas de valor ambiental (AVA)

Las AVA juegan un papel fundamental en la visión ideal que los vecinos tienen de Lomas de Chapultepec, por lo cual **hay un consenso en lo que respecta a su conservación y mantenimiento**. En este tenor, los vecinos manifestaron la necesidad de que **en su actualización el PPDU ratifique la superficie de las AVA como zonas libres de construcción**.

El PPDU actualizado, en voz de los vecinos, también debe **sugerir medidas para limpiar y dar mantenimiento a las barrancas, así como clausurar los drenajes que descarguen en ellas**. Varios vecinos coincidieron también en que el PPDU debe considerar la posibilidad de **reforestar las AVA y eliminar las plagas que afecten su arbolado**.

Recomendaciones de Lomas de Barrilaco

Los vecinos de Lomas de Barrilaco que participaron en la mesa de opinión vecinal comparten la opinión de que el PPDU debe ser una herramienta para blindar las AVA y dictaminar que su superficie no se puede vender u ocupar para construcciones aún si no cuentan con un plan de manejo, ante lo que un vecino sugirió expropiar lotes con título de propiedad privada que se encuentren en la superficie de las AVA.

Otra de las voces que se pronunció en este sentido recomendó que la SEDEMA ratifique las declaratorias de protección de las AVA y quede constancia de esto en el PPDU.

Se recomendó también por un grupo de vecinos dar limpieza y mantenimiento a las barrancas, eliminando la plaga de muérdago que afecta al arbolado.

En este mismo apartado, los vecinos sugieren que como una línea de acción en la actualización del PPDU se cancelen los drenajes que descargan ilegalmente en las barrancas.

Finalmente, uno de los vecinos expresó que el PPDU podría permitir la instalación de mobiliario de ejercicio y esparcimiento en los extremos de las barrancas.

Recomendaciones de Lomas de Chapultepec

Los vecinos coinciden en la necesidad de mantener las barrancas como zonas libres de construcción, ante lo cual un grupo sugirió que se demuelan las construcciones que invadan las AVA y se cancelen las descargas domiciliarias a las barrancas antes de la actualización del PPDU.

Un grupo de vecinos sugirió elaborar junto con el diagnóstico del PPDU un catálogo de AVA y áreas verdes y diseñar un concepto de patrimonio ambiental con regulación, autoridades a cargo, planes de manejo y presupuesto específicos.

Un grupo de vecinos sugirió que en el PPDU se establezcan programas de rescate y mantenimiento de las AVA. Hubo coincidencia entre los participantes en que una posibilidad que se podría contemplar en el PPDU es hacer que las nuevas construcciones cuenten con sistemas de captación de agua de lluvia y que el agua restante se canalice a las barrancas. Otro vecino añadió que el PPDU debería de garantizar que en las barrancas existan sistemas de captación y absorción de aguas de lluvia.

Una última sugerencia en este tema fue que la Delegación Miguel Hidalgo dé mantenimiento a las AVA en conjunto con la SEDEMA.

Recomendaciones de Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec

La gran mayoría de los vecinos recomienda que el PPDU mantenga las barrancas libres de construcciones y equipamiento; sin embargo, un par de vecinos recomendó cambiar el uso de la 3ª sección del bosque de Chapultepec que queda dentro de la colonia para activarla como un parque para el uso de los vecinos, garantizando que sea un espacio público seguro. Otro vecino sugirió cambiar el uso de la barranca entre Sierra Grande, Ixtlán, Montes Auvernia y Sierra Tarahumara de AVA a área verde para activarla como parque.

Otro de los vecinos propuso que en la actualización del PPDU se contemple un convenio de colaboración entre SEDEMA, Delegación Miguel Hidalgo y los comités vecinales de la colonia para dar mantenimiento y limpieza a las AVA, eliminar plagas de muérdago y heno.

De igual forma, un vecino sugirió que de forma paralela a la actualización del PPDU se entuben los drenajes que descargan en las barrancas.

Recomendaciones de Lomas Virreyes

La mayoría de los vecinos coincidió en que las AVA deben mantenerse como zonas libres de construcciones y que no pueden ser ocupadas a través de amparos o figuras de derechos de cualquier tipo. Un grupo de vecinos sugirió en este sentido que se consiga protección federal para las AVA, especialmente para la 3ª sección del Bosque de Chapultepec que corresponde a la colonia. Un vecino enfatizó en este punto que se debe mantener la vocación de bosque urbano de la 3ª sección, por lo que no deben instalarse en ella estructuras de ningún tipo: juegos infantiles, comercios o infraestructura.

Uno de los vecinos propuso que a la par de la actualización del PPDU se busque introducir la figura de patrimonio ambiental en la nueva Constitución de la Ciudad de México para garantizar la protección de las AVA y de las áreas verdes de la colonia.

Un par de vecinos sugirió dar especial atención a la situación del predio que ocupaba el parque acuático Atlantis para impedir que desarrollos inmobiliarios se instalen en la zona. Otro señaló que la actualización del PPDU debe definir la situación del colegio Westhill que se encuentra en terreno de AVA.

Áreas verdes

Las áreas verdes son otra parte importante de la visión que los vecinos tienen de la colonia como un pulmón de la ciudad. Por ello, los vecinos coinciden en que **el PPDU en su actualización debe garantizar que no se reduzca el espacio de estas áreas en Lomas de Chapultepec, e incluso buscar que pueda ser ampliado.**

Los vecinos también coincidieron en que las áreas verdes no deben ser sólo nominales, ya que **requieren de limpieza y mantenimiento continuos.** El mejoramiento de parques, jardines, camellones, y el arbolado en las banquetas a través de acciones estratégicas que se contemplen en el PPDU en donde los vecinos puedan participar en colaboración con la Delegación Miguel Hidalgo fue una propuesta recurrente en las mesas de opinión vecinal.

Recomendaciones de Lomas de Barrilaco

Los vecinos recomendaron respetar las áreas verdes existentes y, de ser posible crear más espacios de este tipo. Para ello, un par de vecinos recomendaron la creación de estímulos fiscales para quienes promuevan el cuidado de las áreas verdes o conviertan parte de sus predios en áreas verdes privadas.

Se recomendó también dejar constancia en el PPDU de los beneficios que la suma de todos los árboles y jardines de la colonia tienen para la calidad del aire de la ciudad.

Por otra parte, se destacó por todos los vecinos la importancia que tiene dar mantenimiento y poda adecuada a los árboles de la zona.

Recomendaciones de Lomas de Chapultepec

Los vecinos mencionaron que lo ideal sería incrementar la superficie de áreas verdes en la colonia y recomendaron aumentar el presupuesto que la Delegación destina para el mantenimiento de las que ya existen.

Un grupo de vecinos señaló especialmente la necesidad de recuperar y dar mantenimiento a los camellones de Virreyes y Reforma. Remarcaron en este sentido que el gobierno puede hacer convenios para esto, tal como se hace con el camellón de Palmas.

Otro grupo de vecinos, añadió en este tema la relevancia que tiene la eliminación de plagas como el muérdago en el arbolado de las áreas verdes.

Recomendaciones de Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec

Los vecinos coincidieron en que lo ideal sería ampliar la superficie de áreas verdes comunes. Sobre las existentes, coincidieron en que es necesario mantenerlas, llevar a cabo obras de poda, limpia y fumigación.

Un punto que recomendó un grupo de vecinos fue estipular en el PPDU que las áreas verdes deben mantenerse libres de instalaciones comerciales.

Finalmente, los vecinos propusieron establecer un convenio con la Delegación para dar mantenimiento, específicamente en la poda del arbolado y la exterminación de plagas: muérdago, heno de mota, ardillas y ratas.

Recomendaciones de Lomas Virreyes

Hay coincidencia entre los vecinos sobre la importancia que tiene que el PPDU mantenga las superficies de área verde en la colonia. Un grupo de vecinos recomendó que se haga un catálogo de las áreas verdes existentes en la zona y se les asigne un presupuesto específico, a lo que algunos vecinos añadieron que sería conveniente concentrar los asuntos jurídicos relacionados con AVA y áreas verdes en una sola dependencia.

Un grupo de vecinos señaló como un punto relevante que el PPDU establezca que la forestación de las áreas verdes sea congruente y se haga con especies adecuadas para la zona, ya que actualmente hay árboles plantados que por su naturaleza azolvan los drenajes de la zona baja de las Lomas con hojas y resina.

Por último, se señaló por ciertos vecinos como una medida posible el dar facultades a los comités vecinales para supervisar y permitir la poda de árboles, así como dar permiso de que sean los propietarios o poseedores de viviendas en la colonia de que den mantenimiento a las áreas verdes.

Otros temas relevantes

Hubo una serie de temas mencionados en las mesas de opinión vecinal que a los participantes les gustaría ver incluidos de alguna manera en la actualización del PPDU. Por la diversidad de su naturaleza, y dado que no necesariamente se trata de temas que

puedan ser competencia de un instrumento como el PPDU, a continuación se presentan agrupados por tema, sin hacer un desglose por comité de cada uno.

Movilidad

Vecinos de todos los comités coincidieron en que **la movilidad en la zona puede mejorarse a través del PPDU**, ante lo que se expresaron las siguientes propuestas:

- Elaborar un plan de movilidad armonizado con las colonias hacia Chapultepec, Periférico y Bosques de las Lomas;
- Prohibir que se construyan ejes viales en la zona o se hagan adecuaciones a las avenidas icónicas de Lomas de Chapultepec para favorecer el tránsito vehicular;
- Corregir el sentido de la calle Sierra Leona, entre Sierra Tarahumara y Monte Líbano, para que sea de un solo sentido;
- Hacer trabajo de repavimentación y bacheo fuera de la temporada de lluvias;
- Mejorar los espacios públicos para el ciclista y el peatón, considerar la posibilidad de balizar banquetas y cruces peatonales;
- Implementar servicios de transporte público ecológico como *ecobici* y *econduce*;
- Mejoramiento de banquetas y creación de las mismas en el acceso a Lomas Altas o Cumbres de Acutzingo;
- Estudiar la posibilidad de hacer de Lomas de Chapultepec una zona de circulación con velocidad máxima de 30 km/h, sin topes;
- Eliminar las cámaras de tránsito para las multas por exceso de velocidad;
- Delimitar claramente los sitios de taxis y no permitir su expansión ni el establecimiento de nuevos sitios;
- Frente a la posibilidad con una línea de transporte biarticulado (Metrobús) que transite por la colonia, se considera importante analizar la viabilidad de instalarlo con un carril confinado que no afecte las áreas verdes (camellones y arbolado en las banquetas), así como contar con estudios de impacto, públicos y transparentes para dicho proyecto y estudiarlos con los vecinos antes de tomar una decisión en este punto;
- Definir claramente los circuitos de transporte público en la colonia así como los tipos de vehículos que pueden circular en la misma; y
- No permitir que clientes y trabajadores de restaurantes, oficinas y comercios, se estacionen en las entradas de viviendas con uso habitacional y considerar la posibilidad de ampliar el perímetro de parquímetros, así como asegurar que quienes habitan en dicha área cuenten con tarjetones suficientes.

Servicios básicos (limpia, drenaje, agua y electricidad)

Para cumplir con su visión ideal de colonia, los vecinos sugirieron la inclusión de las siguientes medidas en el PPDU:

- Rediseñar los servicios hidrosanitarios por la saturación de los sistemas de drenaje y de abasto de agua;

- Reemplazar la infraestructura de abasto de agua, de asbesto/cemento, a un material que no sea nocivo para la salud de la población;
- Colocar botes de basura y contenedores especiales para las heces de las mascotas en las calles de la colonia;
- Mejorar los servicios de recolección de basura, adaptando los camiones recolectores para la separación de desechos;
- Garantizar que la poda de áreas verdes en la colonia para la instalación o el mantenimiento del tendido eléctrico (y cableado de otros servicios) se haga responsablemente, sin dañar la flora de la colonia; de preferencia, elaborar convenios de colaboración con los vecinos para transitar a cableado subterráneo;

Seguridad

Las siguientes propuestas de los vecinos fueron relacionadas con el tema de seguridad en la colonia:

- Implementar el esquema de cuadrantes para la vigilancia policial;
- Aumentar el número de unidades (patrullas y policías pie a tierra) con base en la densidad poblacional de la colonia;
- Mejorar la iluminación en la colonia, haciendo un cambio de luminarias donde sea necesario e instalarlas en las calles aledañas a las barrancas;
- Eliminación de jaurías de perros en las barrancas;
- Atender las casas y terrenos vacíos o abandonados como un problema de seguridad, pues pueden servir de refugio a delincuentes;
- Aumentar las cámaras de video-vigilancia en la zona;
- Implementar que las patrullas hagan recorridos en silencio por la colonia;
- Eliminar retenes policiacos y de seguridad privada en la zona, pues son ilegales;
- Ampliar la inteligencia de la zona y construir un mapa de seguridad en Lomas de Chapultepec aprovechando el esquema de jefes de manzana.

Ambulantaje

Algunos vecinos en los cuatro comités se pronunciaron por el **retiro de los ambulantes de la zona, en todas sus modalidades, así como la remoción de los puestos de mercados sobre ruedas que excedan las dimensiones que tienen permitidas (aquellos que cuentan con permiso de la Delegación para operar)**. Propuestas que se expresaron en las mesas de opinión vecinal en este sentido fueron:

- Dar prioridad a los ambulantes de la zona para que ocupen locales en los mercados de los centros de barrio originales; y
- Definición clara de reglas de funcionamiento y zonas exclusivas para los ambulantes que permanezcan en la colonia.

Sustentabilidad

En las mesas de opinión vecinal de Lomas Virreyes y Lomas de Barrilaco se mencionaron las siguientes propuestas en el eje de sustentabilidad:

- Incentivar ahorro de agua y luz en la colonia;
- Hacer división y tratamiento de aguas negras y aguas jabonosas;
- Incentivar el reciclaje de basura y la elaboración doméstica de composta;
- Considerar la posibilidad de crear huertos urbanos en espacios públicos y áreas verdes de la colonia para impulsar la convivencia y el trabajo comunitario sustentable; y
- Encaminar la colonia a un modelo de autosuficiencia energética. Iniciar con puntos estratégicos que usen energías alternativas y reutilicen residuos a fin de que sean sitios didácticos y de conciencia ambiental.

B. Para el proceso formal de actualización del PPDU de Lomas de Chapultepec

Más allá de las recomendaciones puntuales al contenido del PPDU, se indagó en las mesas de opinión vecinal sobre las inquietudes y propuestas que los habitantes de Lomas de Chapultepec pudieran tener sobre los espacios de participación ciudadana para la actualización formal del PPDU.

En opinión de los vecinos, **la corrupción ha sido el principal elemento en la modificación de usos de suelo en la colonia y la violación a lo dispuesto en el PPDU**. Por ello, en todas las mesas de opinión vecinal los participantes señalaron que uno de **los principios rectores** del proceso formal de actualización debe ser **máxima transparencia**. Para cumplir este principio, una de las propuestas que se hizo fue el establecimiento y la presentación de un calendario de actividades donde se den a conocer los tiempos del proceso.

Otro hallazgo en este sentido fue que **los vecinos participantes en este proceso comparten la inquietud de que su voz no sea escuchada al momento de iniciar el procedimiento de actualización conforme a la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento**. De igual forma, la mayoría de los vecinos expresaron la **preocupación de que la participación ciudadana, al no tener hasta ahora un carácter vinculante, sea utilizada para legitimar decisiones de gobierno, y que por lo tanto las disposiciones del PPDU no vayan orientadas a la visión ideal que los habitantes de Lomas de Chapultepec tienen de su colonia**.

Ambas preocupaciones se reflejaron en que los vecinos propusieran que se establezcan **mecanismos para garantizar la participación de los habitantes de Lomas de Chapultepec en los distintos momentos del proceso**, del cual un grupo de vecinos propuso eliminar la figura de *afirmativa ficta* para asegurar que se mantenga un diálogo con la autoridad a lo largo de la actualización del PPDU.

En este tenor, se obtuvieron las siguientes propuestas a lo largo de la etapa exploratoria y de las mesas de opinión vecinal, para cada una de las etapas de la actualización del PPDU:

Designación de la consultoría que realizará el proyecto de PPDU

Los vecinos consideran indispensable participar con las autoridades en la selección del consultor que llevará a cabo la actualización del Programa, se plantea así la propuesta de **participar con las autoridades en este proceso de selección**. Una propuesta específica en este sentido es la de elaborar de forma conjunta los términos de referencia para la designación de la consultoría que llevará a cabo el diagnóstico de la colonia y posteriormente el diseño del proyecto del PPDU actualizado.

También es una necesidad sentida por los vecinos **que se haga pública y del conocimiento de los vecinos la convocatoria para el concurso por la consultoría que elaborará el PPDU y más adelante una presentación, ante los comités vecinales, de las consultorías candidatas** para la elaboración del PPDU y su portafolio de trabajo para evitar que haya conflicto de intereses en el proceso.

Finalmente, se recomendó que el consultor designado se presente formalmente con los representantes de los comités vecinales y sus vecinos.

Elaboración del diagnóstico

Los vecinos identificaron este momento como un punto importante en el que **los vecinos deben acompañar al consultor designado, especialmente en las visitas de campo** para registrar el uso de suelo que actualmente se hace de los predios de la colonia. Este punto va estrechamente ligado con lo que más arriba se señala en el apartado relativo a la zonificación. **Una vez que se cuente con el diagnóstico, se recomendó que se haga público en un sitio de internet que las autoridades destinen para tal efecto.**

Elaboración del proyecto de PPDU

Los vecinos recomiendan que en esta etapa se dé **prioridad y carácter vinculante a la voz de los vecinos en los talleres de participación ciudadana y la consulta pública por encima de agentes externos a la colonia**. De igual manera se recomendó que se establezca un calendario de avances para que los vecinos se informen del diseño del proyecto del PPDU.

Asimismo, se sugirió **que se informe a los vecinos de las fechas y sedes para la realización de los talleres de participación y de la consulta ciudadana** a través de los medios tradicionales de comunicación, periódicos, radio y televisión, así como de redes sociales, volantes y mantas colocadas en lugares visibles y estratégicos y a los correos electrónicos de los vecinos a través de los representantes de comités vecinales.

Se recomendó también **que la consulta no sea sólo electrónica sino que se hagan sesiones presenciales en puntos estratégicos de la colonia**.

Elaboración del proyecto final posterior a la consulta

Una vez que haya pasado el proceso de consulta pública, los vecinos recomiendan **que se presente el proyecto final con las modificaciones que se hayan considerado procedentes**

y que nuevamente éste se someta a la aprobación de los vecinos antes de ser turnado al Jefe de Gobierno.

El proceso debe, en opinión de algunos vecinos, actualizarse continuamente en internet, a fin de permitir una contraloría ciudadana efectiva. Otro grupo de vecinos señaló que el proyecto debe ser accesible y estar fraseado en un lenguaje comprensible para los habitantes de la colonia.

Pre-aprobación del proyecto final

Los vecinos proponen que **una vez que la Asamblea Legislativa haga las modificaciones que considere pertinentes al proyecto final de PPDU, éste sea presentado a los vecinos y se abra un espacio más de diálogo en donde los vecinos puedan manifestar su postura o sugerencias de cambio.**

En este sentido, algunos vecinos también sugirieron que el proceso contemple un **mecanismo transparente y claro de rendición de cuentas e impugnación de decisiones**, con un carácter vinculante para cada uno de los pasos y que se permita la elección de un árbitro imparcial para ello.

C. Para la participación ciudadana

Junto con las recomendaciones para el proceso formal de actualización del PPDU, este proceso puso de relieve que hay vacíos serios de información que deben atenderse para garantizar que la participación ciudadana sea plena y efectiva en el desarrollo urbano de la colonia.

Una recomendación recurrente de los vecinos en este aspecto fue que las autoridades difundan entre los habitantes de la colonia su intención de actualizar el PPDU y compartir al menos una síntesis del contenido del Programa original. De igual forma, se sugirió que antes de abrir los talleres de participación ciudadana o pasar a la consulta pública, en el marco del proceso formal de actualización, **se comparta entre los vecinos información de las temáticas que sí se pueden atender en el PPDU** y aquéllas que quedan fuera de su competencia, para que la participación sea mucho más efectiva.

Se sugirió también por varios vecinos que **una vez actualizado el PPDU, su contenido sea ampliamente difundido entre los colonos** para que puedan dar seguimiento y ejercer un proceso de contraloría ciudadana continua. Un participante sugirió, incluso, que exista un presupuesto específico en la Delegación para apoyar en el pago de los gastos de los activistas ciudadanos que den seguimiento al desarrollo urbano.

Participantes de todos los comités propusieron **que ellos mismos, o sus representantes en los comités vecinales, puedan acompañar el proceso de registro de manifestaciones de construcción**, mismas que, en opinión de algunos colonos, deben ser públicas, estar

disponibles en un lugar visible, de la mano con la documentación que acredite la obra para facilitar la contraloría ciudadana.

Finalmente, un par de vecinos recomendaron que los resultados de este ejercicio sean transmitidos a la Asamblea Constituyente de la Ciudad de México para dar más peso a la voz de los vecinos.

Recomendaciones de vecinos a vecinos

Algunas de las recomendaciones de los participantes en las mesas de opinión vecinal fueron dirigidas a los vecinos de la colonia en general, más allá de los comités vecinales a los que cada uno perteneciera.

Varios vecinos sugirieron **fomentar la unión y organización entre comités vecinales para la atención de problemáticas comunes**. Una de las voces en este sentido fue más allá y recomendó la organización de eventos deportivos y culturales para recaudar fondos para los comités vecinales y fomentar la convivencia de la comunidad local.

Otra recomendación que se hizo en un par de mesas de opinión vecinal en este aspecto fue **conformar un grupo de vecinos con asesoría jurídica para evidenciar las violaciones al PPDU y poder acompañar el proceso de elaboración del PPDU**, en algunos casos incluso se señaló la posibilidad de elaborar una propuesta propia de los vecinos para el proyecto de actualización. Uno de los vecinos añadió que se podría aprovechar la representación de los comités vecinales para denunciar abusos sin exponer personalmente a los colonos.

Asimismo, **un par de vecinos sugirieron hacer un inventario independiente de los usos de suelo reales en la colonia que complemente el diagnóstico que lleve a cabo la consultoría**.

Por último, uno de los participantes recomendó **aprovechar este proceso para impulsar una cultura de corresponsabilidad y participación ciudadana que trascienda el tema del PPDU**.



IV. Consideraciones finales

El CCC reconoce el valor de este proceso como un ejercicio participativo previo a la dinámica formal de actualización del PDU prevista en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento. A lo largo del mismo ha sido posible identificar diversas expectativas, necesidades y preocupaciones que sin duda plantean una importante labor de seguimiento y construcción conjunta tanto a vecinos como a autoridades de los diversos niveles. A la luz de ello, el CCC realiza las siguientes recomendaciones:

A. Que se profundicen los espacios colectivos de análisis y discusión de las distintas opciones que existen para la actualización del PDU con base en criterios objetivos, especialmente en lo que toca a la densidad y la zonificación, de tal modo que los vecinos puedan conocer, en un lenguaje accesible, las implicaciones que cada una de aquellas tendría en la visión ideal de la colonia antes de promover una decisión.

B. Es un hecho que este ejercicio ha generado amplias expectativas sobre la participación de las y los vecinos de Lomas de Chapultepec en el proceso total de actualización; sin embargo, persiste en ellos un alto nivel de desconfianza frente al proceso formal. Por ende, es de suma relevancia que las autoridades den el mismo nivel de importancia tanto al contenido como al proceso participativo y de rendición de cuentas en la actualización del PDU con el fin de obtener resultados legítimos para quienes viven en la colonia.

C. Es fundamental que de cara al proceso formal de actualización, las autoridades empleen todos los mecanismos a su alcance para garantizar el derecho a la participación de todos los vecinos interesados.



V. Lista de participantes en el proceso

A continuación se presenta una lista con los nombres de quienes participaron en el proceso. Cabe señalar que con el objetivo de construir espacios de confianza y seguridad para la participación de los vecinos en este proceso, al inicio de las mesas de opinión vecinal, a los participantes se les presentó la opción de mantener su participación de forma anónima. De tal suerte que en la siguiente lista sólo presentamos de forma explícita los nombres de aquellos/as participantes que dieron su consentimiento para ello.

Lomas de Barrilaco⁴

Nombre
1. Alejandro Uribe
2. Andrea Legorreta Mestre
3. Anuar Aiza
4. Beatriz Bouras
5. Blanca Heredia
6. Claudia Huacuja
7. Elena Mustri Penhos
8. Elías Kuri
9. Estela Pasquel Guerrero
10. Francisco J. Guerra
11. Guadalupe Uribe
12. Isabel González
13. Jaime Velázquez
14. Jorge Amigo
15. Luis Tamayo Arce
16. Martha Ortiz de Valencia
17. Pablo Cervantes
18. Paola Mendoza

Lomas de Chapultepec

19. Agustín Acosta
20. Carlos Elizondo
21. Dominique Peralta
22. Enrique Téllez
23. Federico Rigoletti
24. Fernando Martínez Surita Heed

⁴ Las mesas de opinión vecinal de Lomas de Barrilaco, Lomas de Chapultepec y Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec contaron con la asistencia de Antonio González, de la Delegación Miguel Hidalgo, Karina Gómez y Odette Ibarra, de SEDUVI, como **observadores**. En el caso de la mesa de opinión vecinal de Lomas Virreyes no se contó con esta presencia de las autoridades, a solicitud del representante de su Comité vecinal y previa consulta con vecinos invitados a la misma.

25. Francisco Belaunzarán
26. Guillermo Zapata
27. José Alverde
28. José Ignacio Llano
29. José Vigil González
30. Laura Duclaud
31. Manuel Sánchez de Carmona
32. Marcela Álvarez
33. Margara Clavé
34. María Elena Galindo Ochoa
35. María Rodríguez Cano
36. Mauricio Costemalle A.
37. Ricardo Tremarí
38. Vecina de Lomas de Chapultepec
39. Vecino de Lomas de Chapultepec
40. Verónica Belaunzarán

Lomas de Reforma, Lomas de Chapultepec

41. Alfredo Ballí
42. Bianca Cruz de Servitje
43. Coco Sious
44. Elena Martínez Parente de Serrano
45. Ernesto Serrano Mariscal
46. Gerardo Mancebo
47. Gloria Santos
48. José Mancebo
49. Juan Riveroll
50. Lilian Veerkamp
51. Mara del Valle
52. María de Lourdes Hassey de Millet
53. María Isabel Mendoza E.
54. María Luisa Lizaur
55. María Teresa de Yturbe
56. Matilde Álvarez
57. Mauricio Gómez
58. Miguel Mestre
59. Odette Pons
60. Patricia Amtmann
61. Rozana Montiel
62. Vecina de Lomas de Reforma
63. Vecino de Lomas de Reforma
64. Vecino de Lomas de Reforma
65. Vicente Aristegui
66. Victoria Alegre
67. Victoria Rivero

Lomas Virreyes

68. Adolfo del Cueto
69. Alejandra Montero
70. Alfredo Tourné
71. Ana Cecilia Martín del Campo
72. Archibaldo Hope
73. Armando Santacruz
74. Arturo David Ortigosa
75. Beatriz Hamdan
76. Blanca Santacruz
77. Carlos Duclaud
78. Cynthia Alazraki
79. Dennis Stevens
80. Dora Green
81. Elena Cervantes
82. Enrique Ortiz F.
83. Fernanda de la Mora P.
84. Fernando De Haro
85. Gabriela Prado
86. Guillermo Merino de V.
87. Ignacio Prado Marín
88. Juan Nájera
89. Leonardo Martínez
90. María Enriqueta Cepeda
91. Mariana de Cosgaya
92. Marlene Mendoza Olss
93. Paola Garduño
94. Patricia Matute
95. Rosi Amerena
96. Sandra Olss Mendoza
97. Teodoro Harrsch

Autoridades entrevistadas en la etapa indagatoria

98. Xochitl Gálvez	Delegación Miguel Hidalgo
99. Nelly Maldonado	
100. Santiago Bonilla	
101. Ignacio Muñoz Marcial	
102. Antonio González	
103. Viridiana Paredes	SEDEMA
104. Isidro Recillas	
105. Delfo López V.	Autoridad del Espacio Público
106. Maricela Gómez Rábago	

