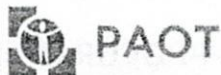




GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



OFICINA DE LA PROCURADORA

Acuse

Ciudad de México, a 4 de septiembre de 2019.
PAOT-05-300/100- 126 -2019

LIC. SARAÍ AZUCENA ZÚÑIGA RODRÍGUEZ
SECRETARIA TÉCNICA DE LA JUNTA DE
COORDINACIÓN POLÍTICA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Me refiero al oficio **JUCOPO/ST/0840/2019**, recibido en esta Procuraduría el quince de agosto del presente año, a través del cual, por instrucciones del Dip. Ricardo Ruiz Suárez, Presidente de la Junta de Coordinación Política, solicita la opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana denominada: Iniciativa ciudadana con proyecto de Decreto por la que se reforma el Plano E-3 y Planos 1:10,1000 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía de Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008 por cuanto hace a la zonificación de uso de suelo del predio ubicado en el Leibnitz No. 81, colonia Anzures Polanco para uso de oficinas privadas en ocho niveles con 30% de área libre.

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

1. La Iniciativa tiene como objetivo:

- Diversificar el uso de suelo debido al alto costo del suelo.
- Darle un buen uso económico a un predio subutilizado.
- El predio es apto para contar con una altura de ocho niveles, debido a que la zona lo permite de acuerdo a la jerarquía económica que presenta.
- Incrementar la rentabilidad y aprovechamiento del suelo urbano.
- Ofrecer oportunidad de generación de empleo a la zona.
- Aprovechar la infraestructura del lugar y la accesibilidad de la zona.
- Fortalecer la función económica de la Alcaldía como lo marca el Programa Delegacional en Estrategias de Desarrollo para la generación de empleo.

0013

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

	GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA
	05 SEP. 2019
Recibí:	<u>Bonifaz Lourec</u>
Hora:	<u>10:59</u>

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

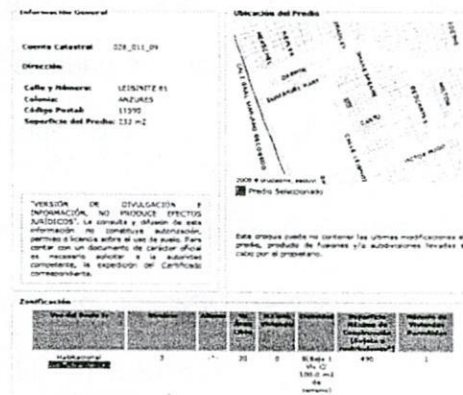
OFICINA DE LA PROCURADORA

2. El texto específico a modificar es el siguiente:

TEXTO ESPECÍFICO A MODIFICAR

DOCUMENTO Y/O NORMA A MODIFICAR	DICE	PROPUESTA
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO	H 3/30/B	HM 8/30/B
	Habitacional, 3 niveles, 30 % de área libre, densidad Baja	Habitacional Mixto con una altura máxima de 8 niveles, 30% mínimo de área libre, densidad Baja
PLANO E3	H 3/30/B	HM 8/30/B
PLANO 1:10,000	H 3/30/B	HM 8/30/B
Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en el apartado de normatividad específico	Predios con normatividad específica 5 <i>agregar a la lista el predio de referencia</i>	No. Ubicación zonificación uso autorizado 6 Lebriz N°81, Col Anzures HM 8/30/B Oficinas, 8 niveles, 30% de área libre

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



De la información consultada se desprende que el predio materia del presente estudio, cuenta con una zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

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

[...] se propone crear un centro de oficinas particulares en ocho niveles [...] debido a que en frente del predio se cuenta ya con un edificio de una altura mayor a la que se propone, así también se encuentran edificios también de mayor altura a lo largo de la misma calle de Leibnitz [...]

[...] los predios colindantes son oficinas y de servicios porque la zonificación anterior permitía HO [...]

[...] El uso de oficinas busca fortalecer el desarrollo económico y la generación de empleos [...]

[...] La cercanía a Av. principales [...] estar ubicado en un centro económico financiero, al frente de una zonificación de Habitacional Mixto con 10 niveles permitidos que actualmente lo ocupa un hotel [...] hace viable el uso de oficinas en 8 niveles, además de que el uso de suelo es compatible con el habitacional y amortigua la altura que va desde los 10 niveles a los tres niveles [...]

[...] el uso de oficinas es una fuente generadora de empleo, una oportunidad para la población económicamente activa y evitar desplazamientos a otras delegaciones [...]

[...] Con respecto a los aforos peatonales [...] las intersecciones aforadas presentan volúmenes regulares de peatones, los que se dan solo en las horas de máxima demanda, las que coinciden con la hora de entrada, salida y a comer de los empleados que trabajan en la zona [...]

5. No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la realidad, a la Imagen Objetivo, y a la Estrategia de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, por los siguientes razonamientos:

En primer término, el argumento de que los factores que motivaron la aprobación del PDDU-Miguel Hidalgo es que el proyecto se adecuaba a la imagen urbana ya que frente del predio se cuenta ya con un edificio de una altura mayor a la que se propone, resulta impreciso, ya que, si bien es cierto, el predio ubicado en la parte frontal cuenta con una altura mucho mayor a las 3 niveles permitidos por la zonificación, lo cierto es que, al predio ubicado en Mariano Escobedo número 700, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, que le concedía el PDDU-Miguel Hidalgo de 1997, zonificación que fue determinada previa evaluación de su viabilidad previo a la publicación del citado programa.

Es importante referir que si bien en la zona circundante al predio se encuentran algunos edificios de mayor altura a la permita por la zonificación, ello obedece a diversos aspectos.

Por un lado, a la cercanía que se tiene con vialidades primarias como Circuito Interior y Av. Mariano Escobedo, que le concede a los predios con frente a la misma una zonificación Habitacional Mixto con 10 niveles de altura, zonificación que fue determinada previa evaluación de su viabilidad previo a la publicación del PDDU-Miguel Hidalgo vigente, sin que dicha evaluación implique al día de hoy, la expansión de la zonificación hacia predios cercanos.

Por otro lado, los comercios y oficinas ubicadas en predios aledaños con zonificación Habitacional, puede obedecer, como lo refiere la iniciativa, a que se abrieron cuando se encontraba permitidos de conformidad con la zonificación HO que le concedía el PDDU-Miguel Hidalgo de 1997, situación que derivó en una problemática que fue analizada en el Diagnóstico del PDDU-Miguel Hidalgo, en el apartado 1.2.6. Vivienda, como se muestra a continuación:

[...] Zona habitacional, vivienda residencial media

Esta zona es de uso habitacional y habitacional mixto, se trata de viviendas de interés medio que en su mayoría, mantienen características homogéneas representativas de las décadas de los 60 y 70s, que se reflejan en su tipología constructiva, alturas, áreas libres y elementos constructivos, surgieron a través del régimen de fraccionamiento, con restricciones que les dieron su homogeneidad, tal es el caso de las colonias [...] Anzures [...]

En colonias como Anzures, [...] el uso del suelo se ha ido modificando, cambiando con ellos la fisonomía de las construcciones, por lo que se hace necesario establecer instrumentos de control que permitan mantener, rescatar y resguardar la imagen urbana de estas zonas, en tanto existen eventualmente construcciones catalogadas como inmuebles patrimoniales [...]¹

Lo anterior se ve reflejado en lo constatado en el Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría el día 21 de agosto de 2019, en el que se observó que el inmueble objeto de la iniciativa ciudadana cuenta con 3 niveles de altura, y si bien sobre la calle de Leibnitz la mayoría de los inmuebles en su 1er nivel cuentan con establecimientos mercantiles de diversos giros, sobre la Calle Curie, Shakespeare y Cantú, las cuales rodean al inmueble, el uso de suelo dominante es habitacional, en donde el tránsito vehicular no es constante. Los inmuebles en la zona cuentan entre 2 a 4 niveles.

¹ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (PDDU-Miguel Hidalgo), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, pág. 44.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

En este sentido se encuentra determinada la Imagen Objetivo del PDDU Miguel Hidalgo, ya que propone lograr a futuro, un equilibrio urbano a partir de 5 elementos básicos; entre los que se encuentran la Regeneración urbana, con la finalidad de revertir el proceso de despoblamiento en las zonas de la ciudad que cuentan con infraestructura suficiente; y la Sustentabilidad Ambiental, procurando el desarrollo equilibrado y sustentable de la Alcaldía a través de regular los usos de suelo, así como, la preservación de sitios y monumentos históricos y patrimoniales.²

En segundo término, contrario a los argumentos [...] *La cercanía a Av. principales [...] estar ubicado en un centro económico financiero, al frente de una zonificación de Habitacional Mixto con 10 niveles permitidos que actualmente lo ocupa un hotel [...] hace viable el uso de oficinas en 8 niveles, además de que el uso de suelo es compatible con el habitacional y amortigua la altura que va desde los 10 niveles a los tres niveles [...] el uso de oficinas es una fuente generadora de empleo, una oportunidad para la población económicamente activa y evitar desplazamientos a otras delegaciones [...] Con respecto a los aforos peatonales [...] las intersecciones aforadas presentan volúmenes regulares de peatones, los que se dan solo en las horas de máxima demanda, las que coinciden con la hora de entrada, salida y a comer de los empleados que trabajan en la zona [...] una de las Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU-Miguel Hidalgo contempla establecer metas a corto, mediano y largo plazo que permitan un desarrollo urbano equitativo en la Alcaldía, que incida con acciones reales y de corto plazo en el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, así como en evitar la expulsión de la población residente en la Alcaldía,*³ por lo que, al permitirse el cambio de uso de suelo para crear oficinas en 8 niveles, se tendría un doble efecto, primeramente se estaría fomentando a la población circundante a desplazarse a otras zonas en las que puedan encontrar un entorno similar con el que cuentan hoy en día, además, se estaría aceptando una afluencia de aproximadamente 72 personas más a la zona, mismas, que generarían una sobresaturación, en las intersecciones ya de por sí saturadas, en horas de máxima demanda, tal y como lo señala el proyecto de mérito.

Adicionalmente, los argumentos de la iniciativa ciudadana referidos resultan contrarios a lo establecido en el apartado IV. Ordenamiento Territorial 4.1. Estructura Urbana del PDDU- Miguel Hidalgo, puesto que el mismo se basa en el concepto "Hacia un Nuevo Orden Urbano", el cual consiste en consolidar la estructura urbana de la Alcaldía garantizando la conciliación del interés público, social y privado en la promoción de proyectos integrales, en un marco de desarrollo que ayude a la consolidación del uso habitacional, preservando y estimulando dicho uso (habitacional), al interior de las colonias, normando y regulando la

² PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 58

³ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 59



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

diversificación de usos del suelo en los corredores urbanos existentes y áreas estratégicas.⁴

En este sentido, lo que se busca, es mantener la imagen que guardan las colonias cuya zonificación en su mayoría es habitacional, enviando a la periferia los usos que son distintos a dicha zonificación.

Lo anterior, es un indicativo de que se requiere el estudio y análisis de dicha situación de manera integral en la Colonia Anzures, y no únicamente un predio y su zona circundante, puesto que se privilegiaría el interés privado sobre el público.

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

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

⁴ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 62 y 63
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000