



Ciudad de México, a 16 de agosto de 2021.
PAOT-05-300/100-077-2021

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

Me refiero al oficio **MDSRTA/CSP/0283/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PARA EL PREDIO UBICADO EN MINERÍA 145, COLONIA, ESCANDÓN II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO".

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

1. La iniciativa tiene como objetivo, el siguiente:

El objetivo de la Iniciativa Ciudadana es modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo, con el fin de otorgar al predio ubicado en Minería 145, Col. Escandón II Sección, CP 011800, de la Demarcación Territorial Miguel Hidalgo la zonificación HM 12/40/Z (Habitacional mixto, 12 niveles de altura, 40% de área libre y la densidad de vivienda que resulte de aplicar la zonificación en el total de la superficie de terreno). Así como permitir los usos de suelo "Talleres de Investigación y Diseño" y "Hotel".

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

"(...) modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo, con el fin de otorgar al predio ubicado en Minería 145, Col. Escandón II Sección, CP 011800, de la Demarcación Territorial Miguel Hidalgo la zonificación HM 12/40/Z (Habitacional mixto, 12 niveles de altura, 40% de área libre y la densidad de vivienda que resulte de aplicar la zonificación en el total de la superficie de terreno). Así como permitir los usos de suelo "Talleres de Investigación y Diseño" y "Hotel" (...)"¹

"(...) La estrategia urbana y de ordenamiento territorial que proponen los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México para el predio de Minería 145 que se ubica en la Alcaldía Miguel Hidalgo, es el incremento de la oferta de vivienda asequible a fin de contribuir a recuperar la población que ha dejado de vivir en la Ciudad Central, y que es la zona donde se concentra el mayor porcentaje del empleo de la metrópoli (...)"

¹ Iniciativa Ciudadana, p. 6
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



"(...) en el terreno de Minería 145 se localiza un conjunto de edificios con valor histórico patrimonial que deberá preservar sus características arquitectónicas, en tanto, se ha consultado con las autoridades responsables la propuesta de intervención, conservación y diseño del proyecto. Al término del proceso de modificación de uso de suelo, el proyecto deberá ser aprobado por las instancias correspondientes tanto del gobierno local como del federal (...)"

"(...) Lo anterior se enmarca en la Estrategia de repoblar la Ciudad Central que plantean tanto el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México como el Programa Delegacional; se trata de utilizar con mayor eficiencia el suelo urbanizado, frenar el proceso expansivo de la mancha urbana que cada día aleja más a la vivienda del trabajo; congestiona la movilidad y el funcionamiento de la estructura urbana, y que le ha generado a la Ciudad de México grandes costos ambientales, económicos y sociales. (...)"²

"(...) Con lo anterior, se atiende la demanda de la zona respecto de un uso del suelo específico, "Taller de Investigación y Diseño", que corresponde a la transformación de las actividades económicas que requieren otro tipo de espacios de trabajo. El uso del suelo "Hotel", permitirá ofrecer un servicio que no existe en la zona inmediata (...) que completa y aprovecha la gran oferta de servicios con que cuenta esta zona, cuya ubicación les permite a los usuarios disfrutar la zona a pie y con traslados cortos. (...)"³

"(...) El predio (...) cuenta con una superficie de 8,716.00 m² en forma triangular, y tiene un conjunto de 7 edificios que mantiene una categoría de protección histórica patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) (...)"⁴

"(...) El proyecto se desarrolla en los dos terrenos propiedad del mismo Fideicomiso que mantienen una condición insular (...) El terreno de Viaducto Río Becerra 396 que es parte de este conjunto también requiere el cambio de uso de suelo que se solicita en otra iniciativa (...) pero, la integralidad y mixtura del proyecto con estos dos terrenos contribuye a la conservación patrimonial del conjunto Minería y genera un espacio público de más de 4000 m² en propiedad privada. Este espacio se inserta a las comunidades aledañas y contribuye al mejoramiento urbano de la zona. (...) es un subcentro urbano que le ofrece a la población la posibilidad de habitar, trabajar, y disfrutar de la ciudad en un solo espacio sin tener que recorrer grandes distancias, resolviendo su vida cotidiana a pie. (...)"⁵

"(...) El proyecto abre el patio barroco y lo convierte en un espacio público al que puede accederse caminando (...) Abrir este espacio al uso público es uno de los conceptos de restauración y reintegración urbana más importantes de esta propuesta de conjunto urbano por el que puede accederse al centro cultural, el comercio y la gama de servicios privados que permite el uso de suelo mixto. El proyecto se desarrolla en el predio de Minería 145 y en el de Viaducto Río Becerra 396, ambos ubicados uno frente al otro sobre la calle de Minería (...) Se trata de un proyecto que se enmarca en la Estrategia de repoblar la Ciudad Central (...) haciendo un uso eficiente de su territorio urbanizado, evitando que continúe el proceso de expansión de la mancha urbana (...)"⁶

2 *Ibíd*em, p.p. 7 y 8

3 *Ibíd*em, pág. 8

4 *Ibíd*em, pág. 11

5 *Ibíd*em, pág. 11

6 *Ibíd*em, pág. 13



"(...) El proyecto recupera la distribución original propuesta al darle mayor altura a los edificios ubicados en el pico del triángulo del terreno (...) Se propone conservar y restaurar 2 de los edificios originales del conjunto y destinarlos a un centro cultural (...)”⁷

"(...) no se pide el cambio de la estrategia de su Programa de Desarrollo Urbano, sino de su implementación (...) El desarrollo de los proyectos de construcción debe contribuir a la consolidación de la estrategia general de la ciudad. Sólo manteniendo la coherencia entre la estrategia y su implementación podrán revertirse los problemas que la disfuncionalidad urbana provoca (...)”⁸

"(...) El diseño propuesto busca ser un elemento icónico, un referente urbano ubicado al centro de una gran vialidad, por ello la parte más alta del conjunto se ubica en el vértice del triángulo y tiene como referente a las torres de satélite (...) Asimismo, para el diseño arquitectónico y la redistribución de áreas se requerirá de un Polígono de Actuación en donde se privilegia la conservación artística patrimonial del conjunto. (...)”⁹

"(...) La distribución porcentual por usos requerirá que se permitan los usos de suelo "Hotel" y "Talleres de investigación y diseño", así como que la literal M de la zonificación se modifique para autorizar la literal Z, de esa forma podrá generarse la siguiente distribución en los metros cuadrados de construcción autorizados:

55% de uso habitacional

23% para un hotel de 5 estrellas full service con centro de convenciones

11% para uso comercial que incluye el uso cultural, cine, teatro, museo

8% para uso de servicios médicos y consultorios

3% para uso de talleres de investigación y diseño y oficinas

Es decir, el uso predominante de este conjunto es la vivienda, el objetivo es generar una oferta de vivienda asequible para las personas que trabajan y desarrollan sus principales actividades en la zona central de la ciudad. (...)”¹⁰

"(...) La calle de Minería presenta congestionamiento vial en horas pico (...) El proyecto utilizará el mínimo de cajones de estacionamiento en subterráneo y sus entradas y salidas se diseñarán para no obstaculizar el funcionamiento de las laterales de los Viaductos. Se propone conectar en subterráneo el estacionamiento con el predio Viaducto Río Becerra 396, el cual constituye el complemento del proyecto. La conexión de los estacionamientos de ambos predios permitirá resolver los accesos y la distribución sin afectar las vialidades de la zona, de la misma forma se tendría una bahía de ascenso y descenso al interior del predio de Minería y en subterráneo para disminuir el efecto del funcionamiento del conjunto en las vialidades aledañas (...)”¹¹

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

7 Ibidem, pág. 14

8 Ibidem, p.p. 24 y 25

9 Ibidem, pág. 53

10 Ibidem, pág. 55

11 Ibidem pág. 59

Medellín 202, piso 3, colonia Roma

alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 555265 0780 ext 11000



En primer término, por cuanto hace a las características patrimoniales del inmueble, los argumentos señalados consistentes en "(...) *en el terreno de Minería 145 se localiza un conjunto de edificios con valor histórico patrimonial que deberá preservar sus características arquitectónicas, en tanto, se ha consultado con las autoridades responsables la propuesta de intervención, conservación y diseño del proyecto. Al término del proceso de modificación de uso de suelo, el proyecto deberá ser aprobado por las instancias correspondientes tanto del gobierno local como del federal (...)*", resulta inexacto, pues de los documentos aportados se desprende la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 14 de septiembre de 2020, el cual en su parte conducente señala que **dicho inmueble se encuentra catalogado o considerado de valor artístico**, por el ahora Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, **y de valor patrimonial**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **y no de valor histórico** como se refiere en la iniciativa. Así mismo, **no se advierte la consulta formal hacia dichas autoridades respecto de la viabilidad del proyecto pretendido.**

En este sentido, la imagen objetivo del PDDU-Miguel Hidalgo plantea promover la protección, conservación, rehabilitación y rescate de elementos de valor patrimonial a fin de fortalecer y consolidar los valores patrimoniales de pueblos y barrios.¹²

Lo anterior en congruencia con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, plantea llevar a cabo una estrategia para consolidar y dignificar la estructura urbana existente, por medio del rescate y funcionalidad de los sitios y monumentos históricos, así como de acciones prioritarias de ordenamiento y desarrollo en los antiguos poblados¹³.

Así, dentro de la estructura urbana propuesta por el PDDU-Miguel Hidalgo, se pretende, a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en la Imagen Objetivo y Estrategia de Desarrollo Urbano del mismo, la propuesta de planeación estratégica y ordenamiento territorial consistente en consolidar la estructura urbana de la Delegación (ahora Alcaldía), a través del reordenamiento, nodos y espacios públicos existentes a partir de instrumentos específicos de actuación, bajo la regulación, supervisión y participación de las autoridades tanto a nivel central como delegacional, siendo que en el caso particular de la materia de conservación patrimonial, desde un ámbito de competencia local, las instituciones jurídicas de la planeación del desarrollo urbano incorporan instrumentos legales tales como la zonificación, las áreas de actuación, los usos del suelo, las densidades, las licencias de autorizaciones, entre otros, para su conservación.¹⁴

En relación con lo anterior, de conformidad con el PDDU-Miguel Hidalgo, al encontrarse el inmueble objeto de la presente iniciativa catalogado con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, la

¹² 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. 58

¹³ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 43

¹⁴ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 64



cual establece que: "(...) *La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones (...)*" así como que "(...) *No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano (...)*"¹⁵; no obstante, de lo señalado en la Iniciativa Ciudadana, con el pretendido cambio de uso de suelo se modificará el conjunto de inmuebles actualmente desplantados en el predio, pues únicamente se pretende conservar de 2 de 7 edificios que conforman el conjunto de valor artístico y patrimonial.

Adicionalmente, por cuanto hace al número de niveles de construcción actualmente permitido (12), si bien la iniciativa no propone incrementar el número de niveles, lo cierto es que el proyecto propuesto considera tener una torre de 30 niveles, mediante la aplicación y autorización de un polígono de actuación.

3. Ahora bien, respecto al incremento al número de viviendas permitidas (densidad), los argumentos vertidos por la iniciativa consistentes en "(...) *La estrategia urbana y de ordenamiento territorial que proponen los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México para el predio de Minería 145 que se ubica en la Alcaldía Miguel Hidalgo, es el incremento de la oferta de vivienda asequible a fin de contribuir a recuperar la población que ha dejado de vivir en la Ciudad Central, y que es la zona donde se concentra el mayor porcentaje del empleo de la metrópoli (...)*", "(...) *Lo anterior se enmarca en la Estrategia de repoblar la Ciudad Central que plantean tanto el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México como el Programa Delegacional; se trata de utilizar con mayor eficiencia el suelo urbanizado, frenar el proceso expansivo de la mancha urbana que cada día aleja más a la vivienda del trabajo; congestiona la movilidad y el funcionamiento de la estructura urbana, y que le ha generado a la Ciudad de México grandes costos ambientales, económicos y sociales (...)*", resultan imprecisos a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (PDDU-Miguel Hidalgo) pues si bien es necesario incrementar la oferta de vivienda, la densidad que se pretende incrementa de manera significativa, lo que no es procedente aprobar en los términos solicitados.

Así mismo, es importante reiterar que uno de los instrumentos legales propuestos por el PDDU-Miguel Hidalgo para la protección de dichos inmuebles es la densidad. En este sentido, la densidad juega dos papeles importante. Por un lado, regula el número de viviendas permitidas, y por el otro, regula la intensidad de construcción para ciertos usos, como lo son los centros comerciales.

Al respecto, la Norma de Ordenación General número 11, aplicable al multicitado inmueble, establece que en el caso de los inmuebles con densidad media (1 vivienda cada 50 m² del terreno, lo cual se traduce en 174 viviendas en el caso concreto), la superficie para los conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000.0 m² de construcción¹⁶. Lo anterior implica que al incrementar el número de viviendas a la densidad Z (número de

¹⁵ *Ibidem*, pág. 79

¹⁶ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 84



viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción, entre la superficie de vivienda definida en el proyecto), se permite el incremento en la superficie de construcción del conjunto comercial que se pretende construir.

4. En relación con el uso pretendido de hotel, la Imágen Objetivo del PDDU-Miguel Hidalgo establece la necesidad de una distribución equitativa de las oportunidades en congruencia con las características físico naturales del territorio y la capacidad de soporte de la estructura e infraestructura urbana, a partir de cierto lineamientos, entre los que se encuentra promover el fortalecimiento económico y la protección de los elementos de valor patrimonial, mediante la diversificación de la estructura económica local, de ahí que resulte congruente que en el predio objeto de la iniciativa se autorice, por un lado, un variado número de usos que le permite continuar con el impulso a las actividades de desarrollo económico en el área central de la ciudad, y por el otro, restrinja ciertos usos en dicha zona, entre los que se encuentra el hotel, debido a las implicaciones negativas que acarrearía a la misma.

Aunado a lo anterior, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Procuraduría vía internet en la página electrónica <https://www.google.com.mx/maps>, se advierte que en la zona circundante al predio motivo de la presente opinión se encuentran diversos servicios como los que se pretenden, tal es el caso del predio ubicado en Avenida Patriotismo número 229, Colonia San Pedro de los Pinos, en el cual se encuentra en funcionamiento, además de otros usos, el giro de Hotel denominado "one Hoteles", así como el Hotel denominado "Fiesta Inn" ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 553, Colonia Escandón I Sección.

5. Por último, respecto de los argumentos señalados consistentes en "(...) *La calle de Minería presenta congestión vial en horas pico (...)* El proyecto utilizará el mínimo de cajones de estacionamiento en subterráneo y sus entradas y salidas se diseñarán para no obstaculizar el funcionamiento de las laterales de los Viaductos. **Se propone conectar en subterráneo el estacionamiento con el predio Viaducto Río Becerra 396, el cual constituye el complemento del proyecto. La conexión de los estacionamientos de ambos predios permitirá resolver los accesos y la distribución sin afectar las vialidades de la zona, de la misma forma se tendría una bahía de ascenso y descenso al interior del predio de Minería y en subterráneo para disminuir el efecto del funcionamiento del conjunto en las vialidades aledañas (...)**" resulta impreciso, pues no solo la calle de Minería presenta congestión vial en horas pico, pues también se presenta esta situación sobre Viaducto Río de la Piedad y Viaducto Río Becerra, aunado a que una de sus propuestas de mitigación en el impacto vial que generaría el proyecto se encuentra directamente vinculada a la obtención de una autorización, para el uso y modificación de la vía pública, la Calle de Minería, mediante la creación del estacionamiento subterráneo que conecta el Proyecto de Viaducto Río Becerra 396 y el inmueble objeto de la presente iniciativa, por lo que en caso de no obtener dicha autorización, el impacto vial generado podría ser mayor.

En razón de todo lo anterior, coincidiendo con el objetivo de preservar, proteger y conservar el patrimonio cultural urbano, garantizar la seguridad de los habitantes, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos en la iniciativa son insuficientes para justificar las modificaciones pretendidas y por lo tanto, se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

