



Acuse

Ciudad de México, a 18 de marzo de 2021.

PAOT-05-300/100-025-2021

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE**

Me refiero al oficio **MDSPTA/CSP/0332/2021**, recibido en esta Procuraduría el 24 de febrero del presente año, a través del cual, solicita la opinión respecto a la **“INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO (DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL 1 DE FEBRERO DE 2018)”** suscrita por diversos ciudadanos.

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 objeto del presente estudio pretende justificar su pertinencia, entre otros, de los siguientes argumentos:

“(…) El Programa Delegacional (…) fue elaborado sin ponderar el valor urbanístico, económico y de calidad de vida, que comportan los espacios y las edificaciones específicas que integran la colonia Anzures (…)”.

“(…) A la falta de ponderación señalada, se agregan múltiples defectos de las normas previstas en el Programa Delegacional indicado, tales como la equívoca concepción jurídica de que los Programas de Desarrollo Urbano se plasma en ellas; la defectuosa técnica legislativa que exhiben; la falta de sanción que ostentan los supuestos normativos que contienen; el limitado alcance protector que aparentemente brindan; así como el aislamiento o falta de articulación de tales normas con los demás cuerpos normativos que rigen en la Ciudad de México (…)”¹

“(…) más del 63% de los predios de la colonia Anzures poseen algún tipo de vivienda, aunque se encuentre en combinación con otros usos (…) más de la quinta parte de los predios tienen un uso de suelo exclusivamente de servicios (…) pues se trata de la principal actividad de la colonia (…)”²

“(…) si bien, el PDDU MH plantea la posibilidad de establecer vivienda en prácticamente todo el territorio de la colonia Anzures, la distribución de la función habitacional se ha ido concentrando y consolidando en las zonas interiores (…)”³

1 Iniciativa Ciudadana, pág. 1
2 Iniciativa Ciudadana, págs. 137 y 138.
3 Iniciativa Ciudadana, pág. 141

| | |
|--|--|
| <p>CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO I LEGISLATURA</p> | <p>PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA</p> |
| | <p>18 MAR. 2021</p> |
| <p>Recibió: <u>Adrián</u></p> | |
| <p>Hora: <u>17:58 pm</u></p> | |

10 folios el 29 hojas

1



(...) La colonia Anzures es un ámbito urbano donde coexisten, en condiciones de competencia espacial una importante y creciente población flotante con sus propias actividades económicas y laborales y una decreciente población residente (...) los usos no habitacionales se concentran (...) a lo largo de corredores bien definidos (...) la vivienda se localiza principalmente en calles interiores (...) La concentración de actividades de servicios en inmuebles de varios niveles genera puntos de gran concentración de población flotante que ejercen una influencia notable sobre las dinámicas locales, ya que muchos servicios y comercios localizados sobre los principales corredores o en sus cercanías, dependen en gran medida de la presencia de este tipo de población (...) La dinámica inmobiliaria en materia de vivienda para la colonia Anzures, presenta condiciones de encarecimiento progresivo, derivado de una mayor plusvalía adquirida en años recientes a partir de políticas de revalorización y densificación de la ciudad central (...)"⁴

"(...) A partir del análisis de los valores inmobiliarios, se prevé que, de revertirse las actuales tendencias de pérdida de población, la tendencia de repoblamiento en la colonia Anzures será de clase socioeconómica media alta y alta (...)"⁵

"(...) La zonificación que dispone el PDDU MH (...) limitaba grandes porciones en las zonas interiores de la colonia a usos estrictamente habitacionales con un potencial construido permitido que en muchas ocasiones era inferior al que poseían (...)"⁶

"(...) El cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Anzures, se apoyara en la participación de la ciudadanía de manera responsable, misma que requiere de instrumentos normativos claros y accesibles para su cabal comprensión y seguimiento, tanto para la sociedad civil y las autoridades competentes (...)"⁷

"(...) el espacio público de la colonia Anzures debe integrarse a la dinámica urbana por sus valores ambientales, sociales (...)"⁸

"(...) Con el objetivo de salvaguardar los valores patrimoniales y ambientales de la colonia Anzures, está prohibida la construcción en predios con literal de uso del suelo con la zonificación Espacio Abierto (EA) (...)"⁹

"(...) Con la finalidad de lograr un equilibrio entre los usos habitacionales (...) y aquellos que tienen usos que rebasa la escala barrial, esta Norma (...) establece un número máximo de establecimientos mercantiles (...) Los giros mercantiles establecidos en esta norma (...) deberán dar cabal cumplimiento a (...) esta Norma de Ordenación (...) Cualquier violación a dichas disposiciones será motivo de clausura definitiva (...) se les retirara definitivamente la licencia de operación (...) solo será posible autorizar nuevos certificados de uso de suelo con giro o actividad comercial establecidos en esta Norma, ya sea por clausura voluntaria o administrativa o judicial [y que] previo a su clausura (...) haya contado con la licencia de funcionamiento correspondiente y esta haya sido legalmente obtenida (...) el Observatorio Ciudadano en coordinación con la SEDUVI y el órgano político administrativo en Miguel

4 Iniciativa Ciudadana, pág. 340

5 Iniciativa Ciudadana, pág. 341

6 Ibídem, pág. 343.

7 Ibídem, pág. 345.

8 Ibídem, pág. 346.

9 Ibídem, pág.384.



Hidalgo, establecerá un mecanismo que permita poner en subasta la o las licencias disponibles (...)"¹⁰

"(...) Con el objetivo de lograr consolidar la vocación habitacional de la colonia Anzures (...) se establece una zonificación adicional (...) tiene por objeto constituirse en un mecanismo de financiamiento del desarrollo urbano participativo y sustentable; garantizar la rehabilitación, consolidación y restauración de la imagen urbana; el mejoramiento y consolidación del espacio público y del patrimonio cultural urbano; la ampliación y reforzamiento de la infraestructura, y contribuir, mediante el desarrollo inmobiliario a mejorar las condiciones físicas del territorio que, a su vez mejoren la calidad de vida de los residentes actuales y de los que se incorporan, para un desarrollo social y urbano más equitativo. El aprovechamiento de la zonificación adicional, y por lo tanto de la superficie adicional de construcción permitida, está condicionado al pago por incremento de valor (...)"¹¹

2. Al respecto, si bien la iniciativa ciudadana referida contiene propuestas plausibles en temas trascendentales como Patrimonio Cultural Urbano, por cuanto hace a la propuesta de catalogación de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, niveles de protección, restricciones en las alturas de los inmuebles catalogados y sus colindantes, así como el fomento de su conservación mediante instrumentos como la transferencia de potencialidad y el cambio de uso de suelo; Espacio Público, por cuanto hace al fomento en la creación de espacios públicos de uso común en contraprestación del beneficio obtenido en la constitución de polígonos de actuación; Gobernanza, por cuanto hace al esquema de corresponsabilidad de la sociedad civil y autoridades en la planeación y gestión de su territorio; y Equidad, por cuanto hace a promover que el valor generado por el desarrollo urbano se distribuya justamente, aplicando sus beneficios en mejoras directas al territorio en donde se llevan a cabo las inversiones inmobiliarias (mejoras en la infraestructura urbana), **lo cierto es que la iniciativa presenta diversas inconsistencias normativas y técnicas que se explican en los puntos subsecuentes.**
3. Sustancialmente, la iniciativa presenta una serie de elementos que, más allá de conformar una Norma de Ordenación Particular, la cual regula algunos aspectos o condiciones establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (como la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo, el impacto urbano, etcétera), constituye todo un sistema de planeación del desarrollo urbano en un área específica en condiciones particulares, es decir, un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, según la definición establecida en el artículo 3 fracción XXVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el artículo 37 de la misma normatividad.

Lo anterior resulta relevante por el grado de participación que las autoridades en materia de desarrollo urbano y la ciudadanía tienen en cada uno de los procesos. Al presentarse la propuesta como una iniciativa de modificación al PDDU-Miguel Hidalgo mediante la incorporación de una Norma de Ordenación Particular y no como una propuesta de creación de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Anzures, dejaron de participar en la elaboración del proyecto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la Alcaldía Miguel Hidalgo, así como la ciudadanía (habitantes de la Colonia Anzures), dependencias de la administración pública de la Ciudad de México, instituciones de educación superior y especialistas, convocados mediante Consulta Pública

10 Ibidem, pág. 388.

11 Ibidem, pág. 541



y talleres de participación ciudadana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En este sentido, el artículo 15 apartado A numeral 2 y apartado C numeral 5 de la Constitución Política de la Ciudad de México establece que "(...) *La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza. (...) Los programas parciales serán formulados con participación ciudadana (...)*"

4. Ahora bien, respecto de la congruencia de la propuesta referida al contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa (PDDU-Miguel Hidalgo), como el Programa de jerarquía superior inmediata (Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal); si bien la iniciativa establece razonamientos sobre la congruencia de la misma con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, por cuanto hace a los principios establecidos en su artículo 4, lo cierto es que dentro de sus razonamientos no establece una congruencia con la Imagen Objetivo y Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU-Miguel Hidalgo y el PGDU del Distrito Federal, toda vez que argumenta que "(...) *el requisito es materialmente imposible de cumplir (...) porque si una adición es un texto normativo que no existe en el texto original de un Programa determinado, entonces el nuevo texto será necesariamente distinto de aquel al cual pretende agregarse, y en este sentido nunca sería posible modificar, mediante reformas y adiciones, un texto originalmente establecido, porque las reformas y adiciones pretendidas tendrían necesariamente que considerarse ajenas, y por lo tanto, "incongruentes" con el texto original (...)*". Así mismo, "(...) *el Programa General de Desarrollo Urbano del distrito Federal [y el PDDU-Miguel Hidalgo] no establece "Objetivos" ni "Estrategia de Desarrollo Urbano" algunos, aplicables a la Colonia Anzures en específico (...)*".¹²
5. Así mismo, la iniciativa presenta una discrepancia entre la Norma "Zonificación Base" y la Norma de "Espacios Abiertos (EA)" en relación con el "Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación de la Colonia Anzures", ya que este último no contempla ni designa la zonificación de Espacio Abierto a predio alguno dentro de la Colonia Anzures, siendo que las primeras establecen como aplicable dicha zonificación en la poligonal referida.
6. Adicionalmente, la propuesta normativa de "Establecimientos mercantiles con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantina, bar, cervecería, discoteca, local con venta de bebidas alcohólicas y cualquier otro homólogo o similar", no guarda congruencia con la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, ya que propone la creación de una Licencia de Operación de establecimientos con estos giros, supuestos para su cancelación y la creación de un mecanismo de subasta para las licencias canceladas, lo cual estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la Alcaldía Miguel Hidalgo y un órgano colegiado. Sin embargo, existe incompatibilidad con la normatividad vigente, ya que la Ley de Establecimientos Mercantiles regula el funcionamiento de estos establecimientos mediante la obtención de un permiso,

¹² Iniciativa Ciudadana, pág. 36



y establece los supuestos de nulidad del mismo, y se encuentra facultada únicamente la Alcaldía para sancionar en esta materia.

7. Por otra parte, la Norma "*Proyecto Estratégico*", aplicable a ciertos predios con zonificación Equipamiento, al permitir realizar proyectos únicamente condicionados a la aprobación de un "*Plan Maestro Integral y el Proyecto de Inversión*", sin ninguna restricción por cuanto hace al número de niveles ni a la superficie máxima de construcción, genera incertidumbre respecto al impacto que pudieran generar los mismos en la poligonal objeto de la iniciativa y las zonas circundantes, de tratarse de predios ubicados en las periferias.
8. Por otro lado, la propuesta de creación de tres órganos colegiados encargados de vigilar y evaluar las gestiones de los particulares, las actuaciones de las autoridades y las posibles violaciones a la iniciativa (Observatorio Ciudadano); coadyuvar en actividades de gestión respecto a la aplicación, actualización o modificación de la iniciativa (Unidad de Gestión Territorial); así como evaluar los proyectos de restauración, rehabilitación y ampliación de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, así como la inserción de obra nueva en el contexto físico-natural y de valor patrimonial de la colonia Anzures (Comisión de Evaluación de Proyectos); puede generar problemas operativos en la aplicación de la iniciativa propuesta, ya que presupone que su creación deberá ser impulsada, poniendo a su disposición los recursos necesarios para su operación, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Alcaldía Miguel Hidalgo, lo cual vincula a dos autoridades que no fueron involucradas en la elaboración de la iniciativa, como quedó referido en párrafos anteriores.

Lo anterior hace evidente que la iniciativa es de tal magnitud, que requiere de la participación de múltiples actores para su elaboración, puesto que su incidencia se extrapola, jurídicamente a la esfera competencial de diversas autoridades, y materialmente a los impactos generados en la zona conurbada.

Esto último se puede advertir en el tema de vialidad, ya que como la misma iniciativa refiere, la localización estratégica de la Colonia Anzures, entre la zona de Polanco-Granadas y el Corredor Reforma, dos de los distritos socio-económicos más dinámicos de la ciudad¹³, así como su delimitación conformada por grandes corredores urbanos (Circuito Interior Melchor Ocampo, Paseo de la Reforma, Calz. Gral Mariano Escobedo y Av. Ejército Nacional Mexicano), la ubica como una zona de paso para quienes pretenden "(...) *cruzar la colonia para acceder a vialidades principales o de acceso controlado y establecer una conectividad regional. Incluso las intersecciones conflictivas que se identificaron al interior de la colonia pertenecen a vialidades que, además de distribuir el tráfico en la colonia, cumplen con la función de atravesarla: Av. Thiers y Gutemberg (...)*"¹⁴. Es decir, el problema de vialidad se genera mayormente por factores externos a la Colonia Anzures.

Y si a dicha problemática se suma que la iniciativa propone incrementar el número de habitantes y población flotante en la Colonia Anzures al redensificar la poligonal y permitir un incremento en los usos no habitacionales, y que el alcance en las estrategias propuestas son de orden local (movilidad peatonal y ciclista, así como estrategias de gestión de la demanda del automóvil y del

¹³ Iniciativa Ciudadana, pág. 342

¹⁴ Iniciativa Ciudadana, pág. 184



estacionamiento)¹⁵; se hace evidente la necesidad de que la evaluación de la problemática y las propuestas de mejora se realicen en una poligonal que no solo incluya a la Colonia Anzures.

9. Dentro de la iniciativa ciudadana, se propone para la Colonia Anzures, una ordenación distinta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) vigente, ya que adicionan zonas como: Habitacional con Servicios y Habitacional con Oficinas. En el cuadro 1 se muestran las zonificaciones planteadas en la iniciativa ciudadana y en el PDDU vigente.

| Zonificación de la propuesta de la iniciativa ciudadana | Zonificación del PDDU vigente |
|---|---|
| Habitacional (H). Permite exclusivamente el uso habitacional, en zonas localizadas al interior de la colonia, constituido por vivienda unifamiliar y/o plurifamiliar. | Habitacional (H): aplica en las colonias en las que se plantea conservar el uso netamente habitacional, permitiéndose la vivienda unifamiliar y plurifamiliar con usos complementarios de comercio y servicios básicos en aquellas colonias en las que la norma de ordenación particular así lo especifique. |
| Habitacional con Comercio (HC). Permite el uso de comercio o de servicios de bajo impacto exclusivamente en planta baja y los niveles superiores para vivienda. | Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC): zonificación en la que se permite la mezcla del uso habitacional con comercio y servicios básicos en planta baja, sin obstruir la vialidad ni los accesos a otros predios y/o inmuebles, ni emitir contaminantes. |
| Habitacional Mixto (HM): Permite la mezcla del uso habitacional con comercio, oficinas y servicios, o el establecimiento de usos especializados sin habitacional. | Habitacional Mixto (HM): zonificación en la que se permite la mezcla del uso habitacional mezclado con comercio, oficinas y servicios. |
| Habitacional con Servicios (HS). Permite el uso habitacional en combinación con servicios, particularmente aquellos relacionados con actividades de alojamiento temporal y alimentos y bebidas, así como comercio especializado. | Esta zonificación no existe en el PDDU vigente |
| Habitacional con Oficinas (HO). Permite el uso habitacional en combinación con usos de servicios técnicos y profesionales en oficinas y despachos, así como el comercio en planta baja. | Esta zonificación no existe en el PDDU vigente |
| Equipamiento (E). Comprende inmuebles principalmente destinados a proporcionar a la población diferentes servicios de educación, salud, cultura, abasto, recreación y oficinas de instancias | Equipamiento (E): zonificación en la que se incluyen áreas e inmuebles públicos o privados que prestan un servicio a la población en materia de educación, salud, cultura, abasto, recreación, |

¹⁵ Iniciativa Ciudadana, pág. 199



| | |
|--|---|
| <p>gubernamentales con servicios de atención directa a la población en general.</p> | <p>servicios urbanos y administración, así como baldíos propiedad del Gobierno del Distrito Federal, destinados a facilitar la cobertura de los servicios ya instalados; ocupando una superficie de 636.59 hectáreas, que representa el 13.55% del territorio Delegacional</p> |
| <p>Espacio Abierto (EA). Comprende inmuebles que incluyen plazas, parques, juegos infantiles, jardines públicos, instalaciones deportivas y/o áreas ajardinadas en vialidades, son espacios que deben conservarse y mejorarse para garantizar su función ambiental, urbana y social; asimismo, es necesario realizar acciones de impulso para su acrecentamiento, tanto en número como en superficie.</p> | <p>Espacios Abiertos (EA): zonificación en la que se incluyen plazas, parques, juegos infantiles, jardines públicos, instalaciones deportivas y áreas jardinadas en vialidades, así como espacios que deberán conservarse y en la medida de lo posible, impulsar su incremento en la demarcación;</p> |
| <p>No se contempla ya que esta zonificación no aparece en el PDDU vigente</p> | <p>Centro de Barrio (CB): zonificación en la que se permite la mezcla de comercio y servicios de nivel vecinal, al interior de las colonias. Esta zonificación ocupa una superficie de 25.08 hectáreas, que representa el 0.53% del territorio Delegacional</p> |
| <p>No se contempla ya que esta zonificación no aparece en el PDDU vigente</p> | <p>Áreas Verdes de Valor Ambiental (AV): aplica a las porciones de la Tercera Sección del Bosque de Chapultepec, en donde aún se conservan las características naturales del lugar, como pueden ser la vegetación o los cuerpos de agua, por lo que en ellas se promoverá la recuperación y conservación de este patrimonio, destinándolas como áreas de valor ambiental; en ellas sólo se permitirán las instalaciones necesarias para su conservación o que sean compatibles con este uso.</p> |

Para el uso Habitacional, la diferencia sustancial es que en la propuesta de la iniciativa ciudadana, ya no se permite el uso complementario de comercio y servicio básicos, esto puede representar una desventaja para los pequeños comercios que existan en la zona. Adicional a esto, para la zonificación de Habitacional con Comercio de la iniciativa ciudadana, se sugiere se especifique, que el comercio o los servicios no obstruyan la vialidad ni los acceso a los otros predios, tal como se indica en el PDDU vigente.

- Para la zonificación de Habitacional Mixto, existe una diferencia sustancial entre la propuesta de zonificación de la iniciativa ciudadana y el PDDU vigente, ya que en la primera, se propone la creación de un "corredor de alta especialización" en la Calzada General Mariano Escobedo, en este corredor se plantea "un óptimo aprovechamiento de su suelo y de las actividades de transformación urbana e inmobiliaria subsecuentes, se dará preferencia a los usos no habitacionales, sin descartar la posibilidad de desarrollos mixtos que incluyan vivienda", además la altura máxima permitida que se propone es

de 6 niveles, cuando actualmente los predios ubicados en la Calzada tienen permitido 10. Esto resulta incongruente ya que por una parte se pretende restringir el uso habitacional para dar paso a usos no habitacionales, y por otra se plantea la reducción de niveles, para ello se sugiere que se respeten los 10 niveles ya permitidos en el PDDU vigente y se defina si el uso habitacional queda o no restringido en los predios ubicados en la Calzada, la frase “se dará preferencia” es ambigua y puede derivar en conflictos de uso de suelo (ver imagen 1).

Aunado a esto, hay un predio ubicado en la ya mencionada Calzada, en el cual en la iniciativa ciudadana, se plantea cambiarle la zonificación de Habitacional Mixto a Equipamiento, esta propuesta se considera improcedente dado que, actualmente en el predio mencionado, convergen distintos comercios desde restaurantes, hoteles, bancos etc., los cuales no contravienen la actual zonificación del PDDU vigente, pero si este uso se cambia a Equipamiento, estos establecimientos quedarían fuera de lo permitido, cuando en la actualidad no lo están.

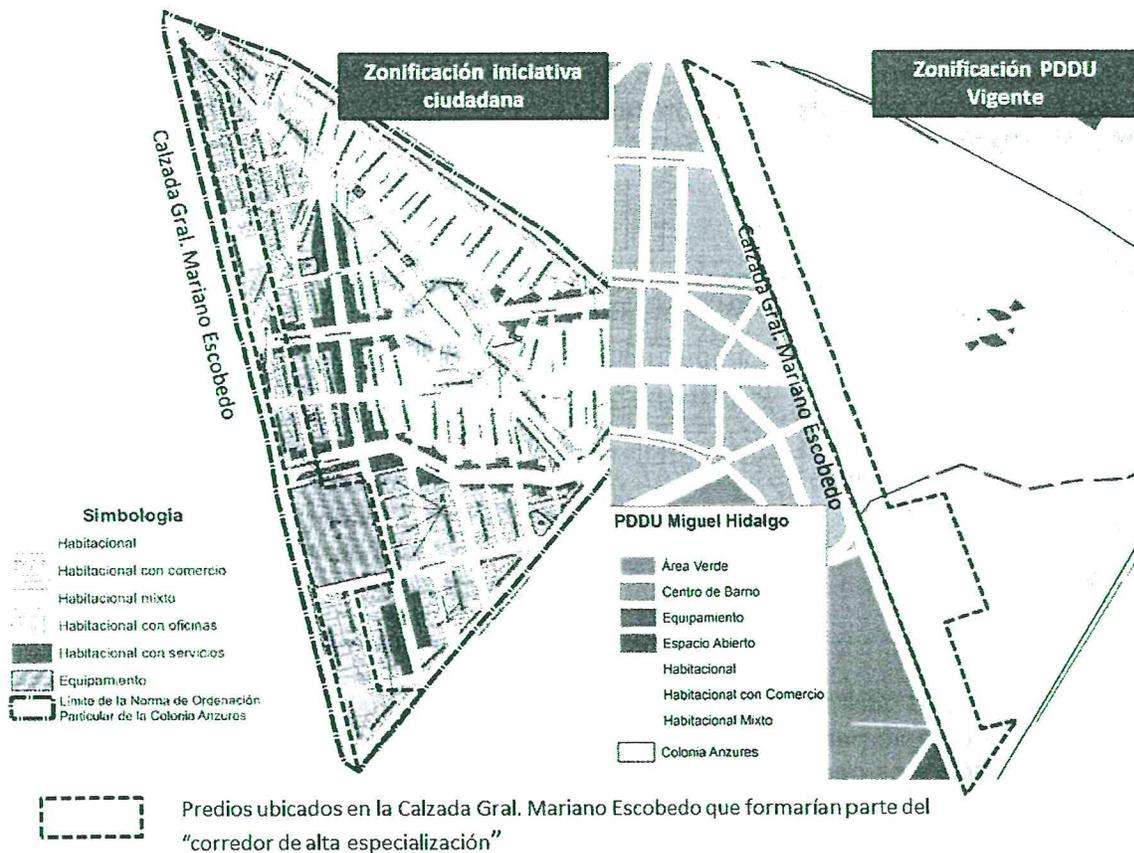


Imagen 1.- Predios que formarían parte del "corredor de alta especialización"

11. En la propuesta de la iniciativa ciudadana para la zonificación de la Colonia Anzures, se adicionan los usos de suelo de Habitacional con Servicios y Habitacional con Oficinas, estas zonificaciones además de la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, permiten actividades relacionadas con alojamiento temporal y venta de alimentos y bebidas, comercio especializado, servicios técnicos y profesionales en oficinas y despachos, así como comercio en planta baja. Además de adicionar estas zonificaciones, se pretende cambiarle el uso de suelo de Habitacional a Habitacional con Comercio a varios predios.



En la imagen 2, se aprecian los predios que en el PDDU vigente, tienen un uso de suelo Habitacional y que en la propuesta se pretenden cambiar a Habitacional con Servicios, Habitacional con Oficinas y Habitacional con Comercio. Este cambio de zonificación es contraproducente, porque al cambiarle la zonificación incrementará la demanda de servicios de agua, drenaje, luz y esto puede derivar en un incremento de la molestia vecinal, que acorde con los registros de la PAOT, desde al año 2003 al 2020 se recibieron 102 denuncias relativas a la contravención de usos de suelo. En la imagen 3, se aprecia que la mayor parte de las denuncias ciudadanas en la Colonia Anzures se da en el uso de suelo habitacional.

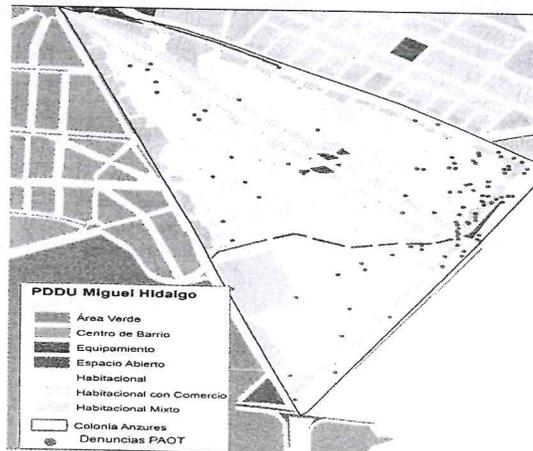
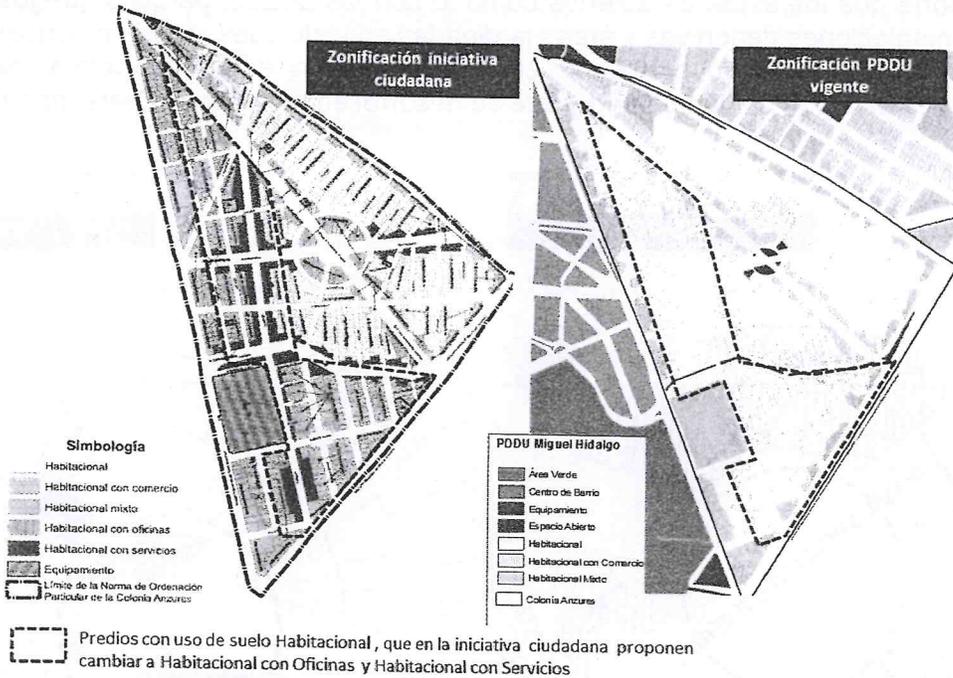


Imagen 2.- Predios de uso Habitacional que se pretenden cambiar a Habitacional con Oficinas, Habitacional con Servicios y Habitacional con Comercio.

Imagen 3. Denuncias PAOT 2003 al 2020 en la Colonia Anzures

12. Respecto a las categorías de “Área Verde” y de “Espacio Abierto”, estas no están contempladas dentro de la zonificación propuesta por la iniciativa ciudadana, incluso una pequeña porción del territorio que actualmente está catalogada como “Espacio Abierto”, queda eliminada en la propuesta (imagen 4); esto se contrapone con lo estipulado en el PDDU vigente de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en donde claramente se expone que los espacios abiertos como lo son las plazas, parques, juegos infantiles, jardines públicos, instalaciones deportivas y áreas jardinadas en vialidades, deberán conservarse y en la medida de lo posible, impulsar su incremento en la demarcación; es por ello que se sugiere que estos espacios verdes se sigan contemplando y que se desarrollen estrategias para incrementarlos.

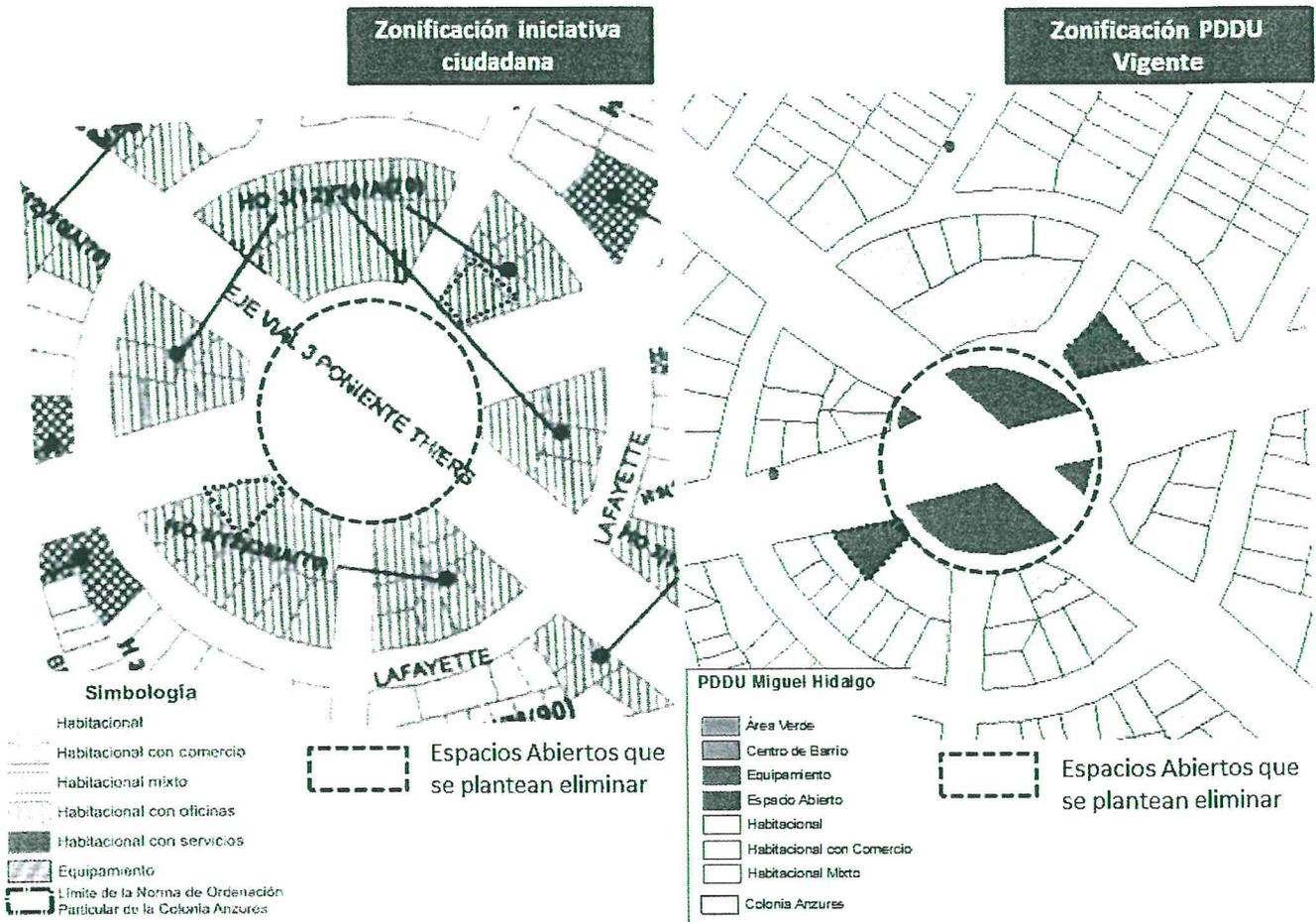


Imagen 4.- Espacios Abiertos que se plantean eliminar.



13. Finalmente, le informo que la Dirección de Geointeligencia Ambiental y Territorial de esta Entidad, realizó el Estudio Técnico de Análisis Geoespacial PAOT-DGAT-ETAG-02-2021, en el cual se examina la iniciativa en cuestión, determinado entre otras cosas, lo siguiente:

La Iniciativa propone adicionar diversas disposiciones en el PDDUMH vigente. Estas disposiciones se plantean en primer lugar, como una Norma de Ordenación Particular para la Colonia Anzures.

A) ANÁLISIS Y METODO

Una vez realizada la primera lectura de la Iniciativa, el documento cuenta con una extensa información en el tema descriptivo de la zona, de las necesidades de los habitantes, sobre la normatividad vigente y la que proponen y planos y tablas igualmente abundantes y diversos; se decidió realizar el análisis empezando por la georreferenciación de los planos que corresponden y revisando la normatividad que aplica:

- **Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación de la Colonia Anzures** (que es la propuesta final que establece los usos de suelo para la colonia).
- **Plano E4 Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Colonia Anzures**, donde se incluyen los inmuebles que consideran que tienen un alto valor arquitectónico y que desean que sean reconocidos o inscritos en la lista de catalogados y,
- **Plano E-1 Estructura Urbana de la Colonia Anzures**; este muestra los usos de suelo reales en la zona y fue generado a partir de los recorridos que hicieron los vecinos en 2018.

Como no existe un Programa Parcial para la Colonia Anzures, el análisis se realizó contra lo que indica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo (PDDUMH), el cual ya se encuentra digitalizado y georreferenciado en esta Procuraduría.

Se procedió a identificar los predios que cambian de uso de suelo entre la propuesta de la Iniciativa y el PDDUMH vigente. A partir de las bases de datos de ambos mapas y con las herramientas del software ArcMAP de sistemas de información geográfica, se obtuvo una tabla donde se observan los cambios de uso de suelo entre estos dos instrumentos y el total de predios que cambió a cada uso. Este ejercicio permitió identificar los cambios mas controversiales (se considera que implican un aumento importante en las actividades permitidas con respecto a las establecidas); estos predios se localizaron en el mapa y se revisaron a detalle analizando las actividades permitidas para ambas zonificaciones: las que establece el PDDUMH y las que propone la Iniciativa así como los niveles permitidos de construcción. Como siguiente ejercicio, se hicieron revisiones en la plataforma *Google Earth*, en su acervo de imágenes a nivel de piso *Street View*, ya que estas son recientes (2018 a la fecha), y permiten identificar lo que existe actualmente para corroborar si el cambio de uso de suelo que propone la Iniciativa actualiza la condición del sitio.

A continuación, se hizo el traslape entre los predios identificados con cambios de uso de suelo que se considera que implican un aumento importante en las actividades permitidas contra el Plano E1, que presenta las condiciones actuales para analizar la relación resultante. En estos análisis se trataron de identificar las zonas comerciales que mencionan en la narrativa, así como los corredores comerciales que proponen y sus proyectos estratégicos.

Un tercer ejercicio de traslape se hizo entre el Plano E4, que representa los inmuebles de valor arquitectónico contra el Plano E-3 que corresponde a la nueva zonificación propuesta, para ver si los cambios de uso donde se potencializa el desarrollo urbano (aumento de niveles y actividades económicas)



no coincidían con estos predios que se presume que quieren conservar, ya que con estos nuevos usos podrían verse afectados.

Por último, también se hizo una revisión para identificar dónde podrían aplicar las diferentes Normas Particulares que se proponen para la Colonia Anzures y si estos potencializadores del desarrollo urbano podrían tener un impacto negativo en la zona.

B) RESULTADOS

➤ Resultados en el tema de usos de suelo (Propuesta de Zonificación de la Iniciativa) y la normatividad propuesta

El documento en comento presenta a partir de la página 358, una extensa descripción de la Propuesta Normativa que se propone aplicar a la Colonia Anzures por medio de la asignación de usos de suelo establecida en el **Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación de la Colonia Anzures**.

La normatividad propuesta se basa en los lineamientos, estrategias, criterios y demás elementos que conforman los instrumentos normativos de uso de suelo en la Ciudad de México (Programas de Desarrollo Urbano de las Alcaldías y los respectivos Programas Parciales). En la Iniciativa se presentan todos estos elementos muy bien descritos y sustentados para lograr una imagen objetivo establecida para la Colonia Anzures. En ese sentido, si bien la Iniciativa cuenta con todos estos insumos; pero **estos no se ajustan totalmente a la normatividad vigente**; es decir, **su aplicación está adecuada a las condiciones de la Colonia Anzures**.

La Iniciativa se concreta a una Norma de Ordenación Particular para la Colonia Anzures que *establecerá las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, lo que permitirá la debida aplicación del Ordenamiento Territorial, con base en la Imagen Objetivo y en la Estrategia General y Particular de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, contenidos en la motivación de este mismo documento.* (pág. 358)

ÚNICO. Se ADICIONA la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Anzures, al numeral 4.4.3. Normas de Ordenación Particulares, del inciso 4.4. Normas de Ordenación, del apartado IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL, del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 30 de septiembre de 2008 y el 1 de febrero de 2018); para quedar como sigue:

Respecto de la aplicación práctica de la nueva propuesta del Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación de la Colonia Anzures, de manera general se considera confusa la Nomenclatura expresada con literales, que indica los usos de suelo para cada zonificación, específicamente en lo que respecta al número de niveles o alturas permitidas; derivado de que no se especifican detalles de lo que significa la información entre paréntesis (que no se ocupan en la nomenclatura de los Programas de Desarrollo Urbano), la iniciativa cita: (pág. 361)

*El Plano E-3. Zonificación y Normas de Ordenación de la Colonia Anzures, establece la zonificación base, expresada con literales, que aplica al interior de su poligonal de aplicación, de la siguiente manera:
Uso del suelo / número máximo de niveles permitidos (altura máxima permitida) / área libre de construcción mínima permitida / densidad máxima de vivienda permitida (superficie mínima de vivienda permitida)*





Ejemplo: H/3 (12)/30/A (90)

La zonificación establecida en el Plano E-3. Zonificación y Normas de Ordenación de la Colonia Anzures, será la única permitida al interior del territorio que conforma su poligonal de aplicación, conforme a lo expresado en la siguiente tabla (pag. 362):

Figura 1:

La observación va en el sentido de ¿cuál es la intención de poner las alturas en metros y en niveles? Y por qué no respetar las medidas ya establecidas?

La Iniciativa específica que los pisos se considerarán para uso Habitacional (H) de 3.6 m y para otros usos de 4.5 m. siendo que en los PDDU se consideran de 3 m. Cabe mencionar que esta equivalencia no se especifica en el Plano solo en el documento.

Tabla. Zonificación Base

| Literal de Uso del suelo | Literal de Número máximo de niveles permitidos (expresada en unidades) | Literal de Altura máxima permitida (expresada en metros)* | Literal de Área libre de construcción mínima permitida (expresada en porcentaje) | Literal de Densidad máxima de vivienda permitida | Literal de Superficie mínima de vivienda permitida (expresada en metros cuadrados) |
|---|--|---|--|--|--|
| Habitacional (H) | 3 | 12 | 30 | M | 90 |
| Habitacional con Servicios (HS) | 2 | 9 | 30 | M | 90 |
| Habitacional con Comercio (HC) | 3 | 12 | 30 | M | 90 |
| Habitacional con Oficinas (HO) | 3 | 12 | 30 | A | 70 |
| Habitacional Mixto (HM) Predios con frente a la Calzada General Mariano Escobedo | 6 | 28 | 30 | Z | 140 |
| Habitacional Mixto (HM) Predios con frente a la Av. Ejército Nacional Mexicano | 6 | ** | 30 | Z | 120 |
| Habitacional Mixto (HM) Predios con frente al Circuito Interior Melchor Ocampo | 6 | ** | 30 | Z | 90 |

* La altura máxima permitida está expresada en metros y ya incluye el pretil.
** La altura máxima permitida para los predios con frente al Circuito Interior Melchor Ocampo y a la Av. Ejército Nacional Mexicano deberán cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones, relativas a las alturas de entrespacio por uso, giro o actividad.

Además, si las alturas en metros que aparecen en la tabla se dividen, ya sea entre 3.6 m o entre 4.5 m, que corresponden a las medidas que ellos mismos consideran, no se tienen números cerrados, lo cual no tiene sentido, porque si se quiere convertir a número de niveles no se pueden tener números enteros.

En lo que respecta a la aplicación de los nuevos usos de suelo que se proponen, en los siguientes puntos se describen algunas inconsistencias encontradas respecto a ello y a lo plasmado en el Plano E3.

En el caso de las nuevas zonificaciones que se proponen, específicamente en la **Zonificación Adicional**. (pág. 364), se está en desacuerdo sobre su existencia, ya que no es clara su aplicación; y con la inconsistencia de los niveles de construcción o alturas en metros, se podrán construir muchos más niveles de los que se permiten en la normatividad vigente.

Además, esta propuesta se adecúa con la asociada a la **Transferencia de Potencialidades**; en ese sentido, actualmente **la Colonia Anzures no se encuentra entre los sitios receptores** para aplicar ese modelo, pero con su normatividad específica para la Colonia ya serían usuarios de ella, siendo que las zonas "receptoras" se establecen considerando en especial los factores de provisión y factibilidad de servicios y otras condiciones. **Por lo tanto, se considera inadecuada** y, en su caso, si se quiere aplicar una normatividad para aumento de niveles en los predios, debería ser con base en los criterios ya



establecidos y, en caso de que se requiera que sea vía Transferencia de Potencialidades, se deberá gestionar ante la autoridad competente su incorporación como zona receptora.

A continuación, se incluye el planteamiento de la aplicación de la Zonificación Adicional de acuerdo a la Iniciativa:

La zonificación Adicional tiene por objeto constituirse en un mecanismo de financiamiento del desarrollo urbano participativo y sustentable; garantizar la rehabilitación, consolidación y restauración de la imagen urbana; el mejoramiento y consolidación del espacio público y del patrimonio cultural urbano; la ampliación y reforzamiento de la infraestructura, y contribuir, mediante el desarrollo inmobiliario, a mejorar las condiciones físicas del territorio que, a su vez, mejoren la calidad de vida de los residentes actuales y de los que se incorporan, para un desarrollo social y urbano más equitativo.

El aprovechamiento de la zonificación adicional y, por lo tanto, de la superficie adicional de construcción permitida, está condicionado al pago por incremento de valor y su cálculo se establece en la siguiente expresión.:

$VSACP = \text{Superficie adicional de construcción permitida} \times \text{Valor catastral del predio}$

En donde:

$VSACP = \text{Valor de la superficie adicional de construcción permitida}$

$\text{Superficie adicional de construcción permitida} = \text{COS} \times \text{Superficie del predio} \times \text{Número de niveles adicionales}$

$\text{COS} = \text{Coeficiente de ocupación del suelo}$

$\text{Valor catastral del predio} = \text{valor en pesos del metro cuadrado según la colonia catastral en donde se ubique el predio, establecido en el Código Fiscal de la CDMX.}$

El aprovechamiento de la zonificación adicional y, por lo tanto, el incremento de la superficie máxima de construcción permitida y del número máximo de niveles permitidos, **se otorgará a través de la aplicación de la Transferencia de Potencialidad**, siempre y cuando su aplicación no vulnere alguna otra de las Normas de Ordenación Específica **y se cumpla a cabalidad con el cuerpo normativo de esta Norma de Ordenación Particular para la Colonia Anzures.**

La SEDUVI autorizará y supervisará dichas operaciones, mediante una resolución en la que se establezcan los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como las superficies máximas de construcción permitidas y las alturas máximas permitidas, tanto de la zonificación base como de la zonificación adicional, aplicables al predio.(...)



Figura 2.

Tabla. Zonificación Adicional
Una altura máxima

| En predios con Zonificación base: | Se podrá autorizar: | Una altura máxima resultante total (expresada en metros)* de: | Con una zonificación adicional resultante de: |
|-----------------------------------|--|---|---|
| H / 3(12) / 30 / M(120) | 1 nivel adicional, únicamente para la construcción de vivienda | 16 | H / 4(16) / 30 / M(90) |
| HS / 2(8) / 30 / A(90) | 2 niveles adicionales, únicamente para la construcción de vivienda (exclusivamente en predios con frente a las calles de Gutenberg, Leibnitz y Darwin) | 17 | HS / 4(17) / 30 / M(90) |
| HC / 3(12) / 30 / M(90) | 1 nivel adicional, únicamente para la construcción de vivienda | 17 | HC / 4(17) / 30 / M(90) |
| HO / 3(12) / 30 / A(70) | 3 niveles adicionales, únicamente para la construcción de vivienda (exclusivamente en predios con frente a la calle de Thiers) | 25 | HO / 6(25) / 30 / A(70) |
| HO / 3(12) / 30 / A(70) | 4 niveles adicionales, únicamente para la construcción de vivienda (exclusivamente en predios de las manzanas dentro del circuito Lafayette) | 29 | HO / 7(29) / 30 / A(70) |
| HM / 6(24) / 30 / Z(140) | 4 niveles adicionales, únicamente para la construcción de vivienda (exclusivamente para predios con frente a la Calzada General Mariano Escobedo) | 45 | HM / 10(45) / 30 / Z(140) |
| HM / 6(**) / 30 / Z(120) | 4 niveles adicionales, únicamente para la construcción de vivienda (exclusivamente para predios con frente a la Av. Ejército Nacional Mexicano) | ** | HM / 10(**) / 30 / Z(120) |
| HM / 6(**) / 30 / Z(90) | 4 niveles adicionales, únicamente para la construcción de vivienda (exclusivamente para predios con frente al Circuito Interior Melchor Ocampo) | ** | HM / 10(**) / 30 / Z(90) |

No es claro cómo se hace el cálculo para las alturas finales, el total de niveles, sobre todo si se consideran las alturas originales (que no son como las que establecen en la Iniciativa), como punto de partida para agregar los niveles autorizados

* La altura máxima permitida está expresada en metros y ya incluye el pretil.

** La altura máxima permitida para los predios con frente al Circuito Interior Melchor Ocampo y a la Av. Ejército Nacional Mexicano, deberán cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones, relativas a las alturas de entrepiso por uso, giro o actividad. (Pág. 364).



Para determinar el tipo de restricciones de uso de actividades, se analizó la tabla de usos de suelo de cada cambio identificado entre los instrumentos PDDUMH y la Iniciativa.

Finalmente, al revisar la aplicación de la normatividad planteada en la Iniciativa, se observa que no corresponde en muchos aspectos con la imagen objetivo que se maneja; en el resto de este documento se muestran algunos ejemplos de estas inconsistencias y contradicciones para el tema de inmuebles de valor arquitectónico, espacios abiertos y áreas verdes, cambios de uso de suelo y equipamientos. Se observa que la Iniciativa se elaboró ajustando la normatividad para poder aplicarla en zonas específicas, que no forzosamente se traducen en beneficio de toda la Colonia y sus habitantes, como se especifica en la justificación del proyecto.

Es importante que las normas particulares que se consideren aplicar a esta Iniciativa sean las ya establecidas para no entrar en controversias con otras disposiciones jurídicas o técnicas. Asimismo, dado el gran trabajo de información sobre la caracterización de la zona que se realizó, se recomienda ver la posibilidad de usar dicha información y plantear la elaboración de un Programa Parcial para la Colonia Anzures, el cual al ser una figura ya existente y con lineamientos bien establecidos, podría facilitarse su elaboración integrando gran parte de ésta Iniciativa a dicho Programa.

➤ **Resultados del análisis de los cambios de uso de suelo con respecto a la Iniciativa.**

Al realizar el comparativo entre el PDDUMH y la Propuesta de la Iniciativa (Zonificación y Normas de Ordenación de la Colonia Anzures), se obtuvieron las siguientes tablas (Tabla 1 y 2) que muestran los cambios de usos de suelo, los cuales fueron calificados para su posterior análisis.



Tabla 1. Cambios de uso de suelo en la Iniciativa

| Cambios | Evaluación | No. de predios |
|---------|--------------------|----------------|
| EA-HO | muy negativo | 2 |
| H-E | revisar | 6 |
| H-H | | 545 |
| H-HC | Crecim. Urb. | 469 |
| H-HM | Crecim. Urb. | 2 |
| H-HO | Crecim. Urb. | 29 |
| H-HS | Crecim. Urb. | 196 |
| | | |
| HC-E | positivo | 2 |
| HC-H | positivo | 2 |
| HC-HC | | 2 |
| HC-HM | Corredor comercial | 3 |
| HC-HO | Corredor comercial | 96 |
| HC-HS | Corredor comercial | 1 |
| HM-E | positivo | 3 |
| HM-H | positivo | 13 |
| HM-HC | Corredor comercial | 6 |
| HM-HM | | 148 |
| HM-HS | Corredor comercial | 1 |
| | TOTAL | 1,526 |

Tabla 2. Usos de

| PDDUMH vigente | | INICIATIVA ANZURES | |
|---------------------------|-------|--------------------|----------------------------|
| Habitacional | H | H | Habitacional |
| Habitacional con Comercio | HC | HC | Habitacional con Comercio |
| Habitacional Mixto | HM | HM | Habitacional Mixto |
| Espacios Abiertos | EA | ----- | No la incluye |
| NO existe | ----- | HS | Habitacional con Servicios |
| NO existe | ----- | HO | Habitacional con Oficinas |
| NO existe | ----- | E | Equipamiento |
| Área Verde | AV | | No la incluye |

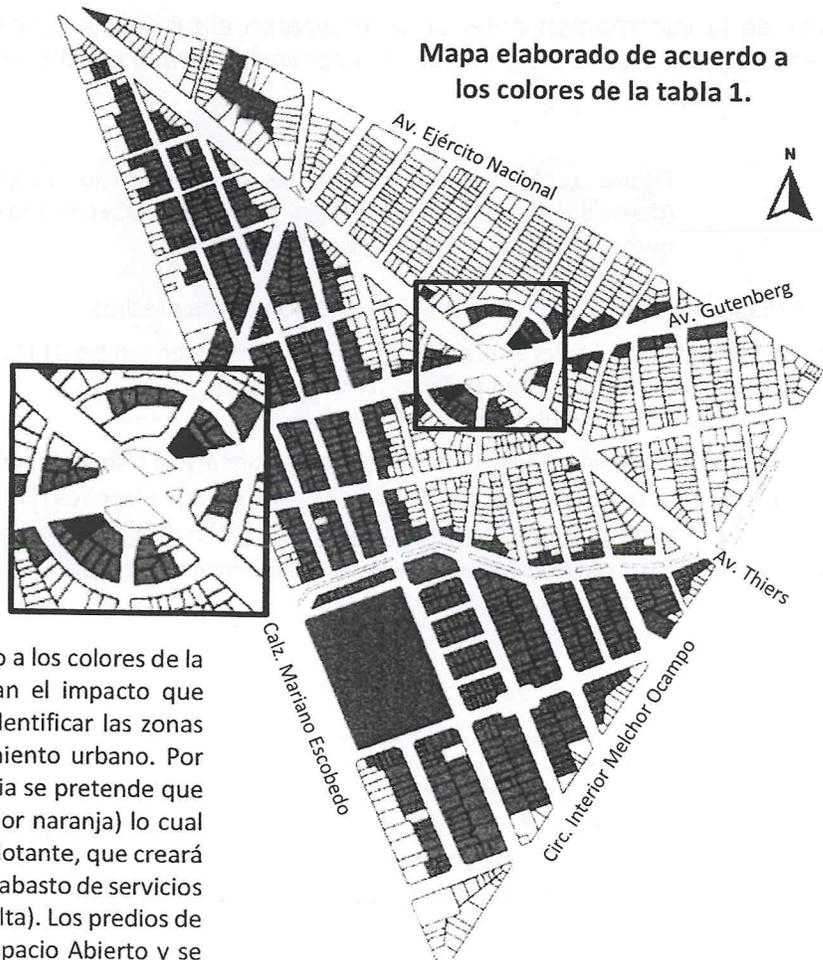


Figura 3. Mapa elaborado por la PAOT, de acuerdo a los colores de la tabla 1. Se traduce en que los colores muestran el impacto que tendría el cambio sugerido y el mapa permite identificar las zonas que tendrán un aumento significativo en crecimiento urbano. Por ejemplo, se observa que casi la mitad de la colonia se pretende que cambie su uso de suelo de H a HS, HM o HO (color naranja) lo cual implica un aumento significativo en la población flotante, que creará un conflicto importante en el tema de movilidad y abasto de servicios y estacionamientos (que se comentó que hacen falta). Los predios de color negro son los que se identificaron como Espacio Abierto y se proponen para cambiar a HO.

De acuerdo a los datos de la Tabla 1: De 1,526 predios identificados para la Colonia Anzures:

- ✓ 696 predios (45.3%) presentan un cambio que implica un aumento en el desarrollo urbano ya que cambia de H a HM, HO o HS, lo que resulta en mayores actividades permitidas, que además pueden estar en cualquier piso del inmueble y se permite la aplicación de normas particulares para aumentar niveles de construcción. (naranja). Por otro lado, gracias a la figura 3, también se identifica que estos predios pintados de naranja se extienden formando un **corredor comercial** de oriente a poniente sobre Av. Gutenberg;
- ✓ 561 predios (36.7%) no presentan cambio (sin color);
- ✓ 20 predios (1.31%) aparentemente tienen un cambio positivo porque se disminuyen las actividades permitidas (azul);
- ✓ 113 predios (7.4%) se identificó que se visualizan como corredor comercial, ya que las zonificaciones a las que cambian son HS, HO y HM que permiten muchas más actividades y estas se pueden realizar en todo el inmueble; a diferencia de HC que es el uso actual y solo permite comercio en planta baja (amarillo). (Ver mapa de la figura 1, el **segundo corredor comercial** identificado, se pinta de amarillo y va por toda la Av. Thiers;
- ✓ 2 casos de cambios de uso muy negativos que pasan de Espacio Abierto a HO. (0.13%)(negro);
- ✓ A continuación se muestran en la figura 5 los planos de el PDDUMH vigente.

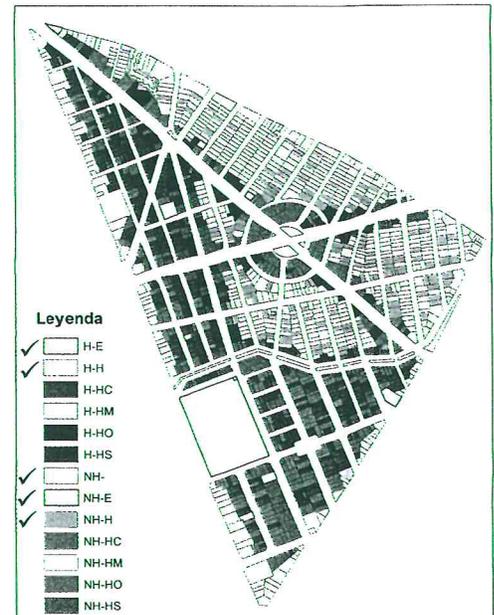
A partir de la información anterior se realizaron algunos ejercicios cartográficos para poder tener más elementos que permitieran generar esta opinión. Ejemplo de ello es el mapa que se muestra en la Figura 4.

Figura 4. Mapa que muestra los usos de suelo reales (derivados del inventario vecinal 2018) con respecto a los nuevos usos que se proponen en la Iniciativa.

En este mapa se puede observar cómo a excepción de los predios:

- ✓ Habitacional que pasa a equipamiento (H-E), Habitacional que no cambia (H-H),
- ✓ No habitacional (NH) que se queda igual (NH-)
- ✓ NH que pasa a Equipamiento (NH-E), y NH-H;

Todos los demás cambios de uso serían de una zonificación habitacional o No habitacional a una zonificación HM, HC, HO o HS, lo que implica que, se pretende que salvo por una zona del lado oriente (colores blancos en el mapa), el resto de la Colonia cambiaría sus usos para incorporar todo tipo de actividades en todo el inmueble.

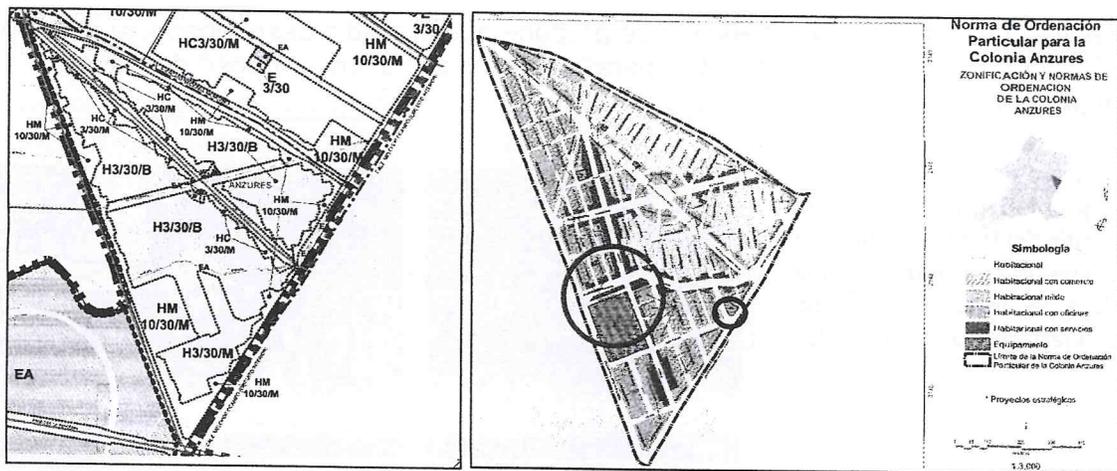


De acuerdo a lo explicado en la Iniciativa: página 141, en la tabla 27, en la gráfica 24 *Distribución de predios de la colonia Anzures, por uso de suelo* y al mapa *Estructura Urbana de la Colonia Anzures* (que corresponde al uso real), el 58% equivalente a 855 predios de uso habitacional (251 son H3/30/B; 45 con zonificación H 3/30/M y 1 con zonificación HM 10/30/M), se propone que se cambien a Habitacional con Comercio. En ese sentido, no se encuentra una justificación para estos cambios. Asimismo se localizaron 56 inmuebles que actualmente tienen zonificación HC 3/30/M con un uso real de solo Habitacional y se proyecta modificar a Habitacional con Oficinas HO 3(12)/30/A(70), es decir, en estos casos la intención no es actualizar los usos a los ya existentes, sino potencializar las actividades para la zona y posiblemente formalizar el desarrollo vertical a través de las Normas particulares que también incluye la Iniciativa.

➤ Resultados en el tema de Equipamiento

En el PDDUMH no aparece ningún equipamiento para la Colonia Anzures, sin embargo en la Iniciativa sí proponen esta Zonificación. (Figura 5).

Figura 5. A la izquierda el PDDUMH en la Colonia Anzures sin zonificaciones "E", pero en la propuesta de zonificación de la *Iniciativa*, a la derecha, los predios en azul son los Equipamientos propuestos.



Específicamente el predio del círculo rojo, en la actualidad tiene un uso HM, pero la *Iniciativa* lo propone para ser Equipamiento. Este predio (el más grande de toda la colonia), es donde se ubica el Hotel Camino Real y es uno de los edificios que se proponen para contar con declaratoria por su arquitectura.

Las actividades permitidas asociadas al equipamiento en la *Iniciativa* comprenden: *inmuebles principalmente destinados a proporcionar a la población diferentes servicios de educación, salud, cultura, abasto, recreación y oficinas de instancias gubernamentales con servicios de atención directa a la población en general.*

En los documentos de la *Iniciativa*, se indica que los 8 equipamientos que se proponen están asociados a proyectos estratégicos; entre esos predios se encuentran las Embajadas de Corea del Norte, Bolivia, las Repúblicas Árabe Saharhui, Checa y Filipinas; el Hotel Camino Real, el Teatro Ofelia y un predio actualmente sin uso (anteriormente registro de transporte SETRAVI). Los proyectos estratégicos que se proponen para estos predios son los siguientes:

“EMBAJADA DE LA REPÚBLICA DE FILIPINAS: Conservación del inmueble de valor patrimonial.

HOTEL CAMINO REAL POLANCO MÉXICO: Conservación del inmueble de valor patrimonial y conservación del área libre de construcción original del inmueble como área ajardinada.

TEATRO OFELIA: Permanencia, mejoramiento y modernización del Teatro, con la posibilidad de construcción nueva adicional, con usos del suelo permitidos por la literal de uso del suelo de la zonificación secundaria que le corresponda por su ubicación, garantizando, como condición *sine qua non* para su aprobación, un proyecto que busque la permanencia, mejoramiento y modernización del Teatro y, al menos, su aforo actual.”



Predio desocupado, anteriormente de SETRAVI: El Plan Maestro deberá incluir, como condición *sine qua non* para su aprobación, un equipamiento, público o privado, de abasto (mercado, supermercado o tienda de autoservicio).”

Al respecto, la única observación es que se propone que el predio desocupado, si no es privado, quede como EA en lugar de equipamiento, para usarse como un espacio de recreación y no como supermercado.

Figura 6. A la izquierda el predio del Hotel Camino Real desde una vista aérea y a la derecha, imagen del predio supuestamente desocupado.

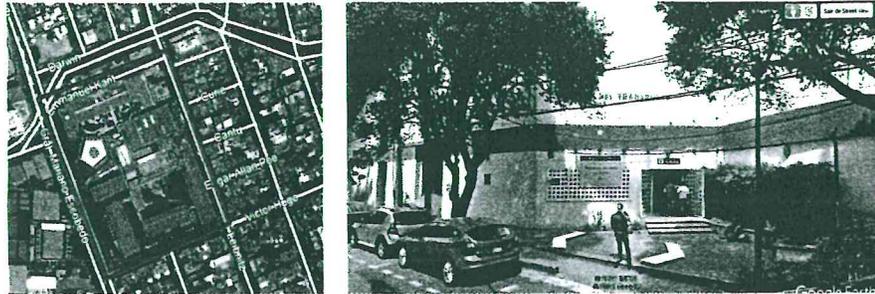


Figura 7: También se observa la incorporación de la zonificación de Equipamiento para dos inmuebles, clasificación que no aparecía sobre la vialidad Eje 3 Poniente, con respecto PDDUMH; sin embargo, para estos inmuebles es correcta la zonificación asignada ya que de acuerdo a las imágenes a nivel de calle, se pudo determinar que los inmuebles presentan un uso de suelo compatible con la zonificación de equipamiento (Teatro y Embajada).

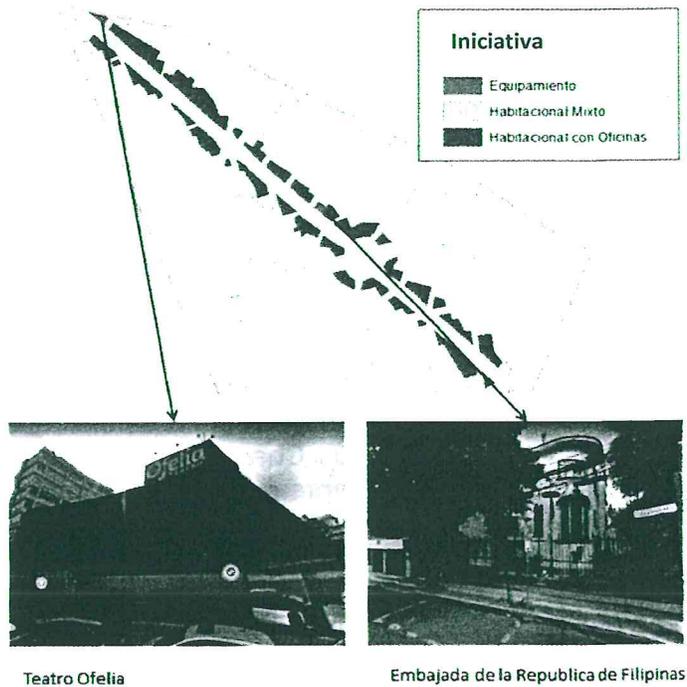
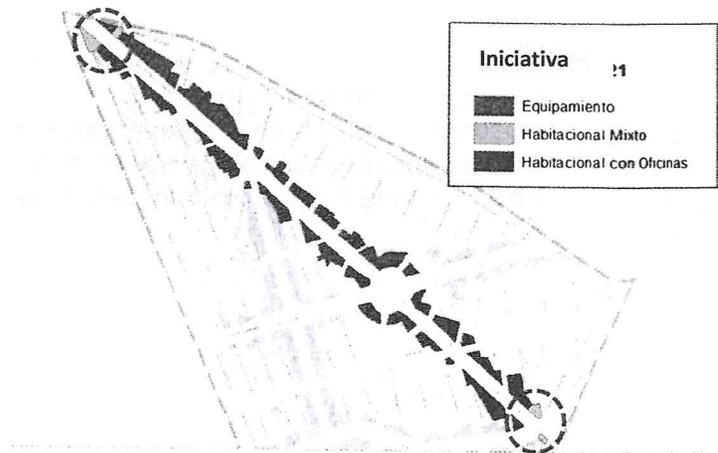


Figura 8. De acuerdo con la nueva propuesta, también se puede apreciar que 4 inmuebles cambiaron de Zonificación, ya que pasaron de Habitacional con Comercio a Habitacional Mixto, **estas zonificaciones tienen justificación ya que los predios que se modificaron colindan con Vialidades Principales** (Ejército Nacional Mexicano, Mariano Escobedo y el Circuito Interior Melchor Ocampo.)



➤ Resultados en el tema de Espacios Abiertos y Áreas Verdes

La definición considerada en la Iniciativa para Espacio Abierto (EA) es la siguiente: *Comprende inmuebles que incluyen plazas, parques, juegos infantiles, jardines públicos, instalaciones deportivas y/o áreas ajardinadas en vialidades, son espacios que deben conservarse y mejorarse para garantizar su función ambiental, urbana y social; asimismo, es necesario realizar acciones de impulso para su acrecentamiento, tanto en número como en superficie.*

Partiendo de esa definición se enfocó el análisis para ver la congruencia que tiene la Iniciativa en este tema. Como ya se dijo anteriormente, los dos predios que cambian de Espacio Abierto a Habitacional con Oficinas, **se consideran cambios muy negativos, en el sentido de que se pierden los pocos espacios públicos que hay en la Colonia**; 6 considerados en el PDDUMH. Sin embargo, se revisaron los sitios en la imágenes de *Street View* y *Google Earth*, y se encontró que 4 de los 6 espacios abiertos están como jardineras en la Glorieta y dos predios más son colindantes a estas jardineras. El sexto Espacio Abierto es una Jardineras muy grande en el límite de la Colonia Anzures sobre la entrada al circuito interior (Figura 9).

En el caso del comparativo se encontró que la Iniciativa no incluye la zonificación de Espacio Abierto en su propuesta, cuando las jardineras de la Glorieta y del Circuito se mantienen actualmente como espacios ajardinados y, en el caso de los otros dos predios, uno es un estacionamiento (que se pretende cambiar el uso a Habitacional con Oficinas) y el otro predio presenta un edificio desde al menos el año 2004 (de acuerdo a las imágenes de la Figura 5); por lo anterior, se considera que el cambio de uso es correcto, sólo para este predio ya que es un error en el PDDUMH. Todo lo descrito en este apartado se observa en la Figura 9.

En conclusión, **en el tema de Espacios Abiertos y áreas verdes se considera que la Iniciativa de la Colonia Anzures no es congruente con lo que explica en su documento sobre el interés de contar con espacios público y áreas verdes, asociándolas al bienestar común**, pues en este análisis se observó que la Iniciativa **no considera** las zonificaciones de áreas verdes o de Espacios Abiertos las cuales sí existen en el PDDUMH y en la realidad, en la Colonia.

Se demostró que la Colonia solo cuenta con Espacios Abiertos con presencia de áreas verdes, en la Glorieta y en las jardineras de los camellones y la lateral del Circuito.



Es importante no autorizar el cambio de uso del predio que es Espacio Abierto y que funciona como estacionamiento para que permanezca como tal, ya que se propone darle uso de HO, siendo que se comentó que los espacios de estacionamientos podrían ser insuficientes con la creación de corredores comerciales. Se considera importante corregir el uso de suelo del predio que tiene zonificación de Espacio Abierto y que es un edificio desde antes de la publicación del PDDUMH.

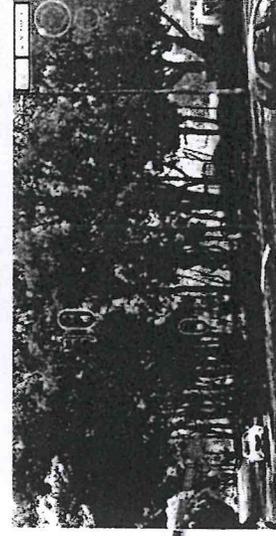
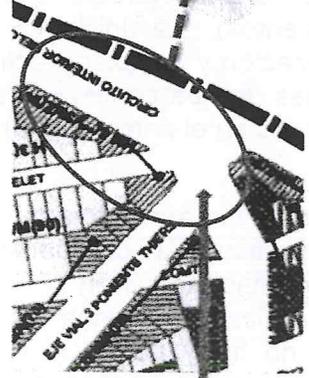
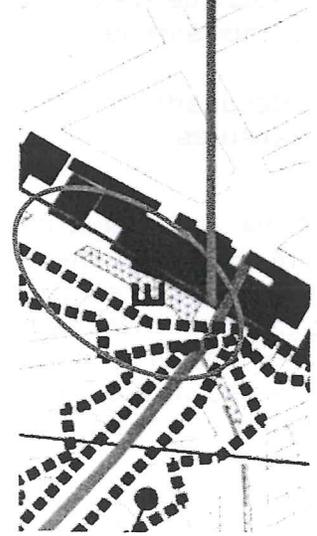
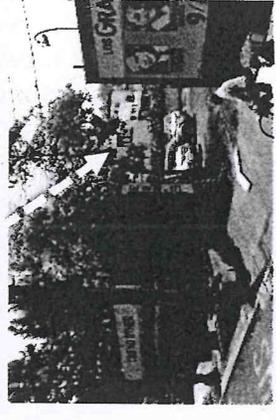
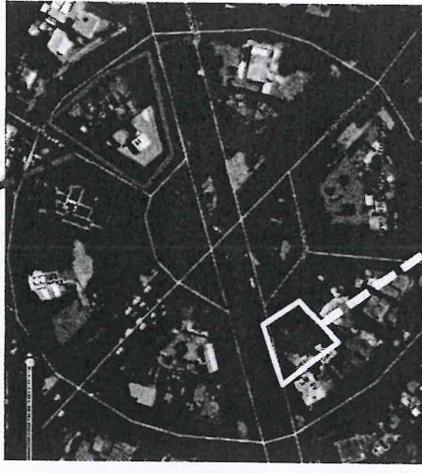
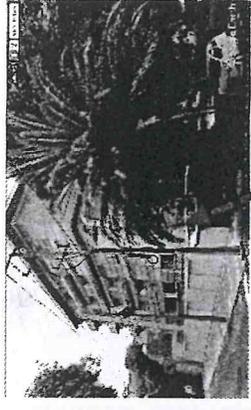
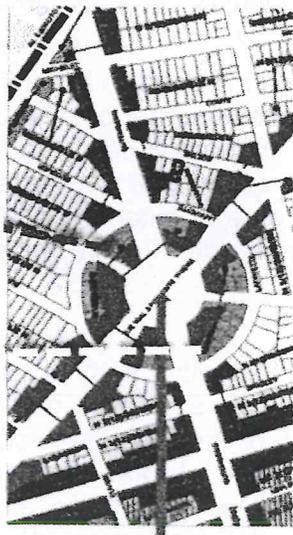
Figura 9. Se muestran imágenes aéreas de diferentes años y de nivel de piso para mostrar las zonas asociadas a los Espacios Abiertos en la Colonia Anzures



PDDU-MH 2008



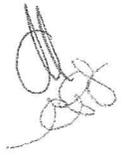
Iniciativa



Medellín 202, Planta Baja, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11200

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Año 2020





De acuerdo con lo observado en el análisis anterior, se muestra una gran contradicción respecto a la Iniciativa en el tema de Espacios Abiertos; en las páginas 357 y 358, en el punto 20.11 *Estrategia de fisonomía urbana, espacio público y paisaje urbano*, se indica que el sistema de espacios públicos de la colonia Anzures, presenta desequilibrios respecto a su calidad y características físicas y que por ello la estrategia en materia de espacio público buscará lo siguiente a partir de 7 puntos:

- I. *“Incentivar un modelo urbano que transite hacia el mejoramiento y acrecentamiento del espacio público; **tendiendo al incremento del índice que relaciona el espacio abierto (sin construcción y preferentemente con valores ambientales) disponible (...)** así como **lograr más espacio para los peatones**, la movilidad no motorizada, espacios de estancia y lograr zonas de tránsito calmado, que mejoren las condiciones de movilidad y de calidad ambiental.*
- II. ***Incrementar los espacios públicos de estancia** en la colonia Anzures, para volverlos un atractivo más de su ámbito espacial, **mediante el aprovechamiento de sus espacios residuales**, además de la remodelación y mantenimiento programado de los ya existentes, orientándolos al disfrute de la población residente y visitante.*
- III. *Generar espacios públicos accesibles y seguros para todos, libres de barreras u obstáculos, incluyentes, polifuncionales, con ámbitos de seguridad para la protección civil, que garanticen el acceso y circulación de vehículos de emergencia y que respondan adecuadamente ante cualquier situación de riesgo (...)*

Lo anterior no tiene sentido cuando se mostró que la zonificación de Espacios Abiertos fue excluida de la propuesta y que algunos inmuebles desocupados se propone convertirlos a equipamiento para hacer un supermercado (predio que se reporta que tenía oficinas de SETRAVI en el apartado de Equipamientos). La Iniciativa propone generar varios corredores comerciales y uno de alta especialización y cambiar prácticamente la mitad de la Colonia con usos de suelo que permitan mas actividades, lo que conlleva al aumento del flujo vehicular motorizado y peatonal (contradictorio a lo especificado en el primer punto).

Respecto de las áreas verdes, en la narrativa se dice que de acuerdo a la información publicada por esta Procuraduría, la colonia Anzures se encuentra dentro del rango más alto de superficie de áreas verdes por habitante, Pag 77. Sin embargo, aunque la cita es correcta, el dato representa a las áreas verdes públicas y privadas con respecto al total de población en 2005, por lo que, si en la Colonia Anzures no hay parques ni espacios de recreación ajardinados públicos, este indicador refiere al arbolado en calles, camellones y jardines privados. Al aumentar masivamente la población con los cambios de uso de suelo para potenciar un desarrollo urbano vertical, estos datos del índice verde disminuirán rápidamente.

➤ **Resultados en el tema de Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural de la Colonia Anzures**

En este tema, la Iniciativa identifica 149 inmuebles que considera que deben reconocerse por su arquitectura. En gran parte del documento, se retoma la importancia y el interés de rescatarlos, conservarlos y de que sean inscritos dentro de la lista de inmuebles catalogados pero, mientras esto último se gestiona con las autoridades facultadas, en la Iniciativa ya están reconocidos como *Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural de la Colonia Anzures* y se propone cierta nomenclatura que aplicaría para ellos. En ese sentido, como parte de la revisión que se realizó, se consideró importante ver que los cambios de uso de suelo que se proponen en la Iniciativa, sobre todo los que se asocian a los usos



HM, HS y HO, no correspondan con estos predios de valor arquitectónico. Lo anterior porque estos usos permiten muchas actividades, en todos los niveles del inmueble y es muy probable que se quieran realizar modificaciones a la construcción para adecuarla a sus necesidades.

A continuación, en la figura 10 y en la Tabla 3, se muestran los resultados de la revisión, que resaltan sólo los cambios que se considera podrían afectar mayormente a los inmuebles afectos al Patrimonio. Cabe mencionar que los inmuebles están clasificados según la Iniciativa en Excepcionales, Relevantes y Ambientales y su importancia va en ese mismo orden.

Figura 10.- Imagen 1: Plano con los 149 inmuebles denominados en la Iniciativa como Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural de la Colonia Anzures; Imagen 2: los predios que cambiarían de H a HC y de HC a HO si se autoriza la nueva propuesta y, en la Imagen 3: el resultado del cruce de mapas anteriores que refiere a 34 predios Afectos al Patrimonio que según la nueva propuesta, su uso de suelo cambiaría de H a HC o de H a HO.

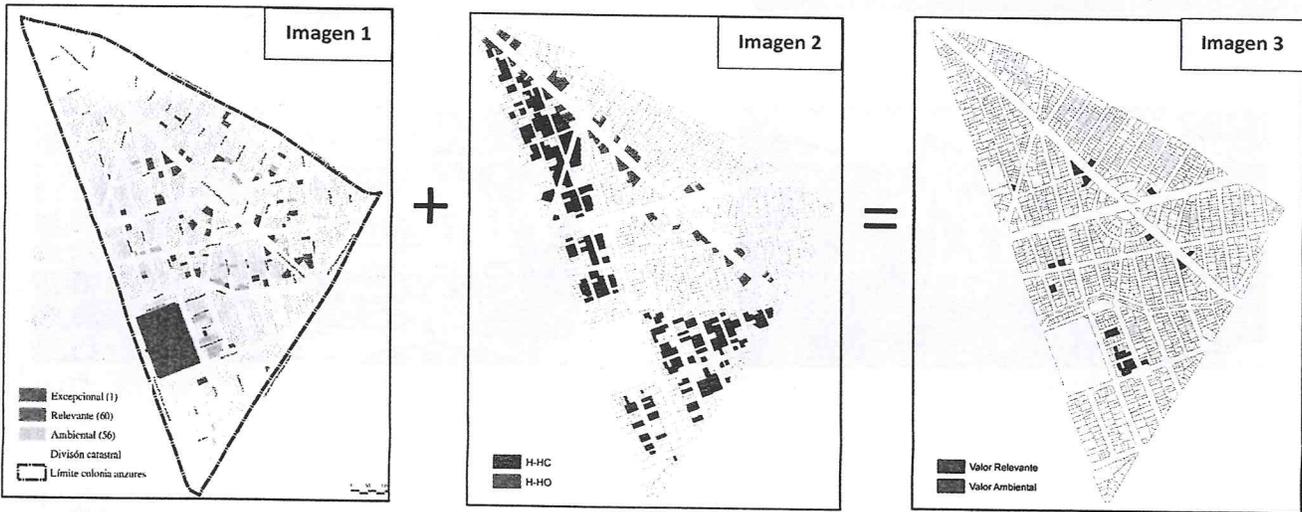


Tabla 3.

| No. predios | Uso de suelo (PDDUMH) | Descripción | Nuevo Uso de Suelo (Iniciativa) | Descripción |
|---|------------------------|---|---------------------------------|---|
| 27 (uso Habitacional "real", según los recorridos de 2018) | H 3/30/B y H 3/30/M | 3 niveles permitidos, 30% de área libre y densidad baja o media | HC 3(12)/30/M(90) | Comercio en planta baja, 3 niveles o 12 metros de altura en la construcción, 30% de área libre y densidad Media (vivienda de 90 m ²) |
| 7 (uso Habitacional "real", según los recorridos de 2018) | HC 3/30/M | Actividades comerciales sólo en planta baja, 3 niveles de construcción, 30 de área libre y densidad media | HO 3(12)/30/A(70) | Más actividades permitidas en todo el cuerpo del inmueble, 3 niveles o 12 metros de altura en la construcción, 30% de área libre y densidad Alta (vivienda de 70 m ²) |

Lo anterior muestra una contradicción considerando que estos 34 predios de valor Arquitectónico podrían verse afectados con la nueva zonificación por lo que se optó por revisar la propuesta normativa que también se propone en la Iniciativa, para ver si hay restricciones específicas que protejan estos inmuebles.



Finalmente, solo para conocer los predios que se señalan en esta Iniciativa como afectos al Patrimonio Urbano, y corroborar que la mayoría mantienen su estructura original, se hizo una revisión en la imágenes de *Street View*. Se presentan algunas fotografías en la siguiente figura 11.



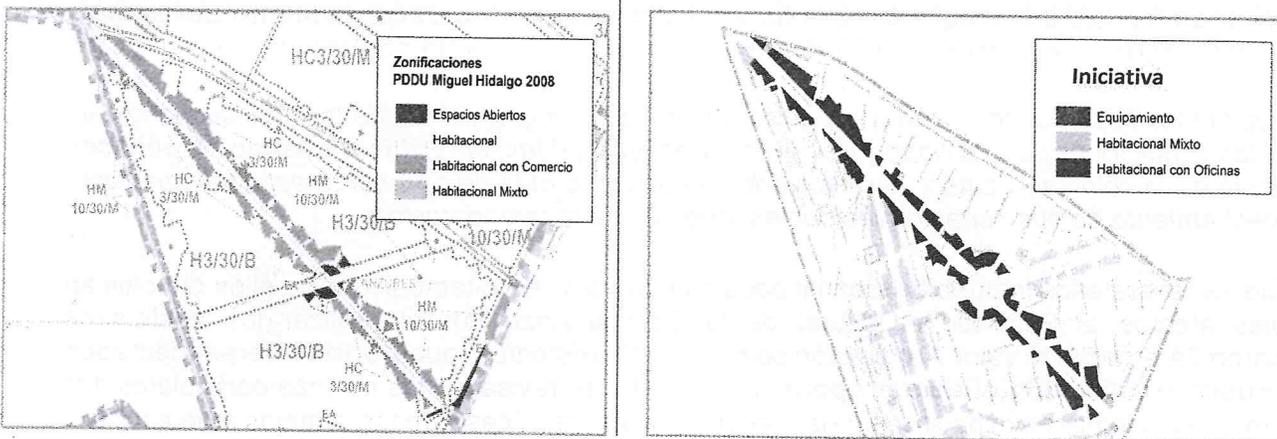
➤ Resultados en el tema corredores comerciales

Se realizó un análisis más detallado para el corredor sobre la Av. Thiers. Los otros corredores sobre Av. Mariano Escobedo y Circuito Interior son muy obvios y en las imágenes de Street View ya cuentan con los usos de suelo propuestos, por lo que para ellos la Iniciativa aplica con el criterio de actualizar lo que ya existe.

Análisis de cambios de uso de suelo para la vialidad Eje 3 Poniente Thiers:

De acuerdo al comparativo de los instrumentos reflejados en el siguiente mapa, se puede apreciar que la mayor parte de inmuebles ubicados sobre el Eje 3 Poniente, con respecto al PDDU-MH, presentaban un uso predominante de habitacional con comercio y que para la Iniciativa estos son modificados a HO.

Figura 12.- Muestra el comparativo entre los usos de suelo del PDDUMH y la iniciativa para el corredor comercial de Thiers



C) CONCLUSIONES

- La INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, se propone como una alternativa para contar con un instrumento que permita actualizar y normar los usos de suelo de la Colonia Anzures, argumentando que el Programa de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo es obsoleto y no corresponde a las necesidades y situación actual que se da en dicha Colonia.
- La Iniciativa propone adicionar diversas disposiciones en el PDDUMH vigente. Estas se plantean en primer lugar, como la denominada Norma de Ordenación Particular para la Colonia Anzures. Lo anterior se concibe como que a partir de esta propuesta de Norma de Ordenación Particular, exclusiva para la Colonia Anzures, derive toda una normatividad asociada a los usos de suelo para la Colonia, así como la aplicación de otras Normas Particulares que fueron adecuadas a los requerimientos de esta población. En ese sentido, se observa que todos estos insumos **no se ajustan totalmente a la normatividad vigente**; es decir, **su aplicación está adecuada a las condiciones y requerimientos de la Colonia Anzures**.



- Toda la parte teórica de las estrategias que se proponen, son muy convincentes respecto de lo que pretenden; sin embargo, **no coinciden en muchos temas con la propuesta normativa de usos de suelo, ya que se encontraron muchas contradicciones entre la imagen objetivo que dicen buscar con la Iniciativa y la aplicación de la propuesta y las posibles consecuencias.**
- La propuesta normativa y sus derivaciones se ajustan a las condiciones y requerimientos de la Colonia, sin considerar los lineamientos planteados en la legislación vigente; es decir, **la Iniciativa se elaboró ajustando su normatividad para poder aplicarla en zonas específicas, que no forzosamente se traducen en beneficio de toda la Colonia y sus habitantes**, como se especifica en la justificación de este proyecto.
- Entre las inconsistencias encontradas está la de **no considerar la zonificación de Áreas Verdes y Espacios Abiertos en su Propuesta de Usos de Suelo**, siendo que estas existen en su Colonia. Por otro lado, en su *Estrategia en materia de espacio público* se indica que se buscará (...) *I. "Incentivar un modelo urbano que transite hacia el mejoramiento y **acrecentamiento del espacio público; tendiendo al incremento del índice que relaciona el espacio abierto** (sin construcción y preferentemente con valores ambientales) disponible (...) así como lograr más espacio para los peatones, la movilidad no motorizada, espacios de estancia y lograr zonas de tránsito calmado, que mejoren las condiciones de movilidad y de calidad ambiental; II **Incrementar los espacios públicos de estancia en la colonia Anzures, para volverlos un atractivo más de su ámbito espacial, mediante el aprovechamiento de sus espacios residuales, además de la remodelación.***
- En lo que se refiere a los inmuebles identificados con un Valor Arquitectónico (que ellos denominan Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural de la Colonia Anzures); al realizar los análisis se identificaron 34 predios de valor Arquitectónico de los 149 existentes, que **podrían verse afectados con la nueva zonificación que se propone**. Al respecto, se revisaron las normas particulares que le aplican a estos inmuebles, para ver si hay restricciones específicas que los protejan y se encontró que prácticamente todas la normatividad propuesta (aumento de niveles, fusión de predios, etc.) puede aplicar en estos predios, pero con algunas restricciones, lo que difiere un poco de lo establecido en la propuesta sobre que es prioridad la conservación patrimonial.
- Para el caso de los cambios de uso de suelo, para los predios al interior de la Colonia (sin considerar los corredores comerciales) se considera que se deben replantear o quedar como están en el PDDUMH, ya que en la propuesta final plasmada en el PLANO E-3, se observa que **no hay un ordenamiento ya que se propone darle usos habitacionales con comercio, oficinas, mixto y de servicios a mas de la mitad de la colonia, siendo que la zonificación actual es mayoritariamente habitacional**. Aunque en la propuesta se dice que la Colonia cuenta con la infraestructura para contener todos los cambios, se contradice cuando se indica que los estacionamientos pueden ser insuficientes, que no cuentan con espacios verdes ni de recreación y que también se quiere recuperar la población residente en la colonia y no ser solo población flotante.
- En el caso de las nuevas zonificaciones, específicamente en la **Zonificación Adicional**, se está en desacuerdo sobre su existencia ya que no es clara su aplicación y con la inconsistencia de los niveles de construcción o alturas en metros, se podrán construir muchos más niveles de los que se permiten en la normatividad vigente.
- Esta propuesta se asocia a la de Transferencia de Potencialidades; en ese sentido, actualmente la Colonia Anzures no se encuentra entre los sitios receptores para aplicar ese modelo. Sin embargo,



en su Iniciativa, la normatividad que proponen asume que la Colonia Anzures puede utilizarlo, siendo que las zonas "receptoras" se establecen considerando diversos factores y la establece una autoridad facultada para ello. Por lo tanto, **se considera inadecuada** y en su caso, si se quiere aplicar una normatividad para aumento de niveles en los predios, debería ser con base en los criterios ya establecidos y en caso de que se requiera que sea vía Transferencia de Potencialidades, deberá gestionarse ante la autoridad competente su incorporación como zona receptora.

En razón de todo lo anterior, coincidiendo con el objetivo de conservar el patrimonio cultural urbano, garantizar la seguridad de los habitantes, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos en la iniciativa son **insuficientes** para justificar la modificación pretendida 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

