PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
I LEGISLATURA
04 AGO. 2021
Recibió: Ricardo D.
Hora: 15:13

MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

S-34 SEDUVI/ 383 /2021
Ciudad de México, a 03 de agosto de 2021

Asunto: Se remite Opinión técnica.

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE
MÉXICO, I LEGISLATURA
P R E S E N T E

Me refiero a su atento oficio número **MDSRTA/CSP/0276/2021** de fecha 24 de junio de 2021, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 01 de julio del presente, por medio del cual remite copia del oficio número **CCDMX/CDIUyV/0100/2021** de fecha 21 de junio de 2021, suscrito por el Dip. Fernando José Aboitiz Saro, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, para solicitar la opinión técnica de esta dependencia con respecto a la ***"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, la petición presentada por el Ciudadano **Andrei Guillermo Sabah Márquez Mees,** en su calidad de Apoderado Legal de "CIBANCO", S. A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso de Administración No Empresarial identificado con el número CIB/2721; propietaria del predio ubicado en la calle **Minería**, número **145**, Colonia **Escandón II Sección**, Alcaldía **Miguel Hidalgo**, C.P. **11800**, plantea la modificación del uso del suelo para que se reforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 431 el 30 de septiembre de 2008 y la fe de erratas al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 483 el 12 de diciembre de 2008, Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 253 de fecha 01 de febrero de 2018, **para proponer la modificación de dicho programa para asignarle la zonificación HM 12/40/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles de altura, 40% de área libre y la densidad Z), y se permita el uso del suelo "Hotel" en una superficie de 13,898.26 m², así como la inclusión del uso del suelo "Talleres de Investigación y Diseño" en una superficie de 3,000 m² dentro de la superficie máxima de construcción permitida de 62,755.20 m²**.

En este contexto, y con fundamento en los Artículos 35 al 42 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; se prevé un procedimiento que en conjunto con lo establecido en el Artículo 122 de la Constitución Federal, hacen posible que las autoridades administrativas **atiendan** las solicitudes de modificación presentadas por

particulares, y **evalúen** si tales solicitudes formuladas en términos de un Decreto que reforma al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, sea presentado ante el Honorable Congreso de la Ciudad de México, para su eventual aprobación.

En razón de lo anterior, y atendiendo la petición, atentamente me permito comunicarle que el personal técnico adscrito a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, procedió a revisar y analizar las documentales anexas, así como la congruencia de su integración en el entorno inmediato y la justificación de su inserción en las directrices generales de planeación y desarrollo urbano, dentro del marco normativo vigente.

NORMATIVIDAD

a) Generalidades

Conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de Folio número 9896-151SAAN20 de fecha 14 de septiembre de 2020, el predio en comento se encuentra dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal, y se le asigna una zonificación **HM 12/40/M** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad "M": Media, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno).

Asimismo el citado Certificado manifiesta lo siguiente:

> "- ***Restricciones viales.*** *Con el fin de coadyuvar a mejorar la circulación vehicular en la red vial,* ***deberá respetar una restricción sobre Viaducto Miguel Alemán de 5.00 m****, la cual podrá ser utilizada únicamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, así como bahías de ascenso u descenso y área para el cúmulo de vehículos a fin de no afectar el funcionamiento de la vialidad, ni de los accesos de otros predios y/o inmuebles; su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario; aunado a esto sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables.* "

b) Particularidades

Conforme a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con Folio 1010/2019 expedida en fecha 17 de octubre de 2019, el predio ubicado en la calle **Minería**, número **145**, Colonia **Escandón II Sección**, Alcaldía **Miguel Hidalgo**, le aplica una restricción de 5.00 metros a lo largo de 98.19 metros al frente de la Lateral Viaducto Miguel Alemán.

Asimismo la citada Constancia manifiesta lo siguiente:

> *"INMUEBLE CATALOGADO O CONSIDERADO AFECTO AL PATRIMONIO CULTURAL CON VALOR ARTÍSTICO, POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y PATRIMONIAL POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, POR LO QUE CULAQUIER INTERVENCIÓN REQUIERE AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES (INBA) Y LA OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA."*

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El predio de interés con superficie de 8,716.00 m², se pretende realizar un proyecto de usos mixtos con 7 edificios de 12 niveles en una superficie máxima de construcción de **62,755.20 m²**, para la cual, con la modificación de la literal de densidad podrá destinarse mayor porcentaje de aprovechamiento a la construcción de vivienda.

Se propone conservar 2 de los edificios originales del conjunto diseñado por el Arq. José Villagrán García que requieran reforzamiento estructural y cuya restauración, así como el diseño del conjunto deberán ser evaluados y autorizados por las autoridades a cargo del patrimonio cultural artístico de la Ciudad de México; los edificios que se conservarán serán destinados a un espacio cultural con salas performance que puedan utilizarse para la presentación de espectáculos, salas de cine de arte, museo y el potencial de utilizar la plaza pública para exponer arte monumental. Se trata de un centro cultural multimodal al que las comunidades aledañas podrán acceder caminando.

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, la distribución de los usos será la siguiente:

34,618.77 m² (55%) de uso habitacional para desarrollar hasta **769** unidades de vivienda;
13,898.26 m² (23%) para un hotel de 5 estrellas "*full service*" con centro de convenciones;
7,122.81 m² (11%) para uso comercial que incluye el uso cultural, cine, teatro, museo;
4,950.00 m² (8%) para uso de servicios médicos y consultorios, y
2,165.36 m² (3%) para uso de oficinas.

Al integrar el conjunto al predio ubicado en el Viaducto Río Becerra número 396, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, se incrementa de manera importante la construcción de vivienda, los edificios tienen plantas bajas permeables y permitirán a la población transitar desde las comunidades vecinas a través del conjunto y disfrutar del espacio público que se genera con los dos predios.

Se señala que 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 del Viaducto con el cual tiene frente el predio en comento, además, se propone conectar ambos predios a través del estacionamiento subterráneo, el cual constituye el complemento del proyecto integral.

SITUACIÓN RESPECTO A SU VALOR PATRIMONIAL

Considerando el valor patrimonial del área donde se encuentra el predio, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de esta Secretaría, con fundamento en el Artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SEDUVI/DGOU/DIGDU/248/2021** de fecha 26 de julio de 2021, se solicitó opinión a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría; la cual a través del similar número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1327/2021** de fecha 27 de julio de 2021, informó lo siguiente:

> *"Una vez revisados los soportes documentales y después de analizar el contexto patrimonial en el que se inscribe el inmueble en comento esta Dirección considera **viable** el cambio de uso del suelo pretendido, siempre y cuando se conserve en lo posible gran parte del conjunto catalogado, así como el desplante de lo que no se pueda conservar, sea utilizado para el nuevo proyecto, conservando los valores patrimoniales y adaptándolo a la nueva función."*

Asimismo, mediante el oficio número **SEDUVI/DGOU/1546/2021** de fecha 27 de julio de 2021, la Dirección General del Ordenamiento Urbano solicitó opinión a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; la cual a través del similar número **1318-C/1242** de fecha 30 de julio de 2021, informó lo siguiente:

> *"...una vez revisados loa términos de su solicitud y realizada una búsqueda en los archivos institucionales; al respecto le informo lo siguiente:*
>
> *Este inmueble, obra de los **Arquitectos José Villagrán García y Raúl F. Gutiérrez**, por las características arquitectónicas que presenta y la época de construcción, está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico. Destinado desde su origen al uso de servicios resuelto en cuatro y cinco niveles, de estilo arquitectónico funcionalista. Este tipo de obras arquitectónicas reúnen características estéticas relevantes y su conservación es del interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX.*

Una vez analizado el soporte gráfico y documental amablemente enviado, esta Dirección no tiene inconveniente en la ***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 MINERIA NÚMERO 145 EN LA COLONIA ESCANDÓN II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO****. Cabe señalar, que cualquier proyecto de intervención y/o adecuación de dicho inmueble, previamente deberá contar con el visto bueno de esta Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del INBA.".*

CUMPLIMIENTO

El predio de interés se localiza en una manzana en la cual predomina el uso habitacional, y tiene por objeto generar una oferta de vivienda asequible para las personas que trabajan y desarrollan sus principales actividades en la zona central de la ciudad.

En este sentido, la propuesta consistente en **permitir al predio ubicado en la calle Minería**, número **145**, Colonia **Escandón II Sección,** Alcaldía **Miguel Hidalgo, C.P. 11800, asignarle la zonificación HM 12/40/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles de altura, 40% de área libre y la densidad Z), además que se incluya y permita el uso del suelo "Hotel" en una superficie de 13,898.26 m², así como la inclusión del uso del suelo "Talleres de Investigación y Diseño" en una superficie de 3,000.00 m² dentro de la superficie máxima de construcción permitida de 62,755.20 m²**, por lo tanto, al favorecer los objetivos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, ya que el uso de suelo mixto le ofrece a la población la posibilidad de vivir, trabajar, disfrutar de la oferta cultural, atender sus demandas de salud y consumo en el mismo conjunto, asimismo los turistas de negocios, de salud y de recreación que se alojen en el hotel de 5 estrellas full center ubicado en el conjunto, podrán acceder a un conjunto de actividades sin tener que realizar viajes en vehículos automotores, la propuesta **se considera viable,** previa autorización de las instancias correspondientes en el ámbito de sus atribuciones para su aplicación y funcionamiento.

RESOLUCIÓN

De acuerdo al análisis del expediente del proyecto de Iniciativa Ciudadana con Proyecto de Decreto presentado al Congreso de la Ciudad de México, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **opinión en sentido favorable** para la Iniciativa Ciudadana, 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"*** que representa asignarle la zonificación HM 12/40/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles de altura, 40% de área libre y la densidad Z), para permitir la construcción de 769 viviendas en una superficie de construcción de 34,618.77 m², un hotel de 5 estrellas

"full service" con centro de convenciones en una superficie de construcción de 13,898.26 m², "Talleres de Investigación y Diseño" en una superficie de construcción de 3,000.00 m² y para uso comercial y de servicios que incluye entre otros el uso cultural, cine, teatro, museo, servicios médicos, consultorios y oficinas en una superficie de construcción de 11,238.17 m², cubriendo una superficie máxima de construcción permitida de 62,755.20 m².

Lo anterior, se informa con fundamento en los Artículos 8° Constitucional; 30, 31, 32, 33, 37 y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 156 fracción XXXVIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42 Bis, 42 Ter y 42 Cuater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

VALIDÓ	EVALUÓ	VERIFICÓ	ELABORÓ
INTI MUÑOZ SANTINI	EMMANUEL A. LEÓN MARTÍNEZ	MARGARITA REYES CHÁVEZ	MARIO A. RODRÍGUEZ JERÓNIMO

c.c.e.p. Lic. Inti Muñoz Santini.- Director General del Ordenamiento Urbano
Mtro. Emmanuel A. León Martínez.-Director de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano
O.T. DGOU 2466/2021, Volante SDU2105473-01, Oficio 276/2021
IMS/EALM/MRCH/MARJ/pdg