S-34 / SEDUVI / 578 / 2020

Ciudad de México, a 20 de mayo de 2020

Asunto: Se remite Opinión Técnica.

LIC. SARAI AZUCENA ZÚÑIGA RODRÍGUEZ
SECRETARIA TÉCNICA DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA

Me refiero a su oficio número **JUCOPO/ST/0834/2019**, de fecha 13 de agosto de 2019, el cual remite el oficio número **CCDMX/CDIUyV/0650/2019** de fecha 05 de agosto de 2019, suscrito por el Diputado Fernando José Aboitiz Saro, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda de esa soberanía, para la solicitud de opinión técnica con respecto a la ***"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PLANO E-3 Y PLANOS 1:10,000 DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN LA GACETA DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 POR CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN EL PREDIO UBICADO EN LEBNITZ NO. 81, COLONIA ANZURES PARA USO DE OFICINAS PRIVADAS EN OCHO NIVELES CON 30% DE ÁREA LIBRE."***

La Ciudadana **Sylvia Olivia Jiménez de Romero, como propietaria del predio** ubicado en calle **Leibnitz No. 81, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo,** C.P. 11590, plantea en la solicitud presentada:

> *"...cambiar el **plano E-3, los planos 1:10,000** con zonificación de H/3/30/B a **HM/8/30/B** y agregar dentro del enlistado de Predios con normatividad especifico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo al predio de Leibnitz No. 81, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo con una zonificación HM/8/30/B, con uso de suelo de Oficinas, en 8 niveles, 30% de área libre."*

"TEXTO ESPECÍFICO A MODIFICAR

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

Para lo anterior, se propone reformar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para el predio en comento.

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51362100 ext. 2139

Los Artículos 35 al 42 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su última reforma, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 5 de mayo de 2017, junto con lo establecido en el Artículo 122 Constitucional, prevé un procedimiento por el cual las autoridades administrativas pueden atender las solicitudes presentadas por particulares de modificación de los programas de desarrollo urbano, valorar que tales solicitudes se encuentren elaboradas con las formalidades debidas para conformar un Decreto que reforme el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, sea presentado ante el Congreso de la Ciudad de México, para su eventual aprobación y opinar sobre su factibilidad técnica.

En consideración de lo anterior, me permito comunicar a usted que el personal técnico adscrito a la Coordinación General de Desarrollo Urbano procedió a revisar y analizar las documentales anexas; así como la congruencia de su integración en el entorno inmediato y la fundamentación de su inserción en las directrices generales de planeación y desarrollo urbano, dentro del marco normativo vigente.

NORMATIVIDAD

Para el predio en comento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo antes citado, lo ubica en de la Colonia Anzures, asignándole una zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad "B" (Baja), una vivienda por cada 100.00 m^2 de la superficie total del terreno), donde, de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo correspondiente, no permite el uso de oficinas.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, señala en el Capítulo IV. Ordenamiento Territorial lo siguiente:

"Zonas habitacionales

Con el propósito de atender las líneas estratégicas de rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y social en un marco de sustentabilidad, se establece preservar y estimular el uso habitacional al interior de las colonias, normando y regulando la diversificación de usos del suelo en los corredores urbanos existentes y áreas estratégicas de acuerdo con las orientaciones de funcionamiento de las mismas."

"Zona habitacional, vivienda residencial media

Esta zona es de uso habitacional y habitacional mixto, se trata de viviendas de interés medio que en su mayoría, mantienen características homogéneas representativas de las décadas de los 60 y 70s, que se reflejan en su tipología constructiva, alturas, áreas libres y elementos constructivos, surgieron a través del régimen de fraccionamiento, con restricciones que les dieron su homogeneidad, tal es el caso de las colonias Irrigación, San Miguel Chapultepec I y II Sección, Anzures, Escandón, Irrigación, Un Hogar Para Nosotros, entre otras.

En general se cuenta con una traza urbana ortogonal definida, al igual que una gran accesibilidad por medio de vías primarias en donde se ubican las construcciones de mayor altura que albergan los servicios, comercios y equipamientos.

En colonias como Anzures, San Miguel Chapultepec y Escandón el uso del suelo se ha ido modificando, cambiando con ellos la fisonomía de las construcciones, por lo que se hace necesario establecer instrumentos de control que

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139

permitan mantener, rescatar y resguardar la imagen urbana de estas zonas, en tanto existen eventualmente construcciones catalogadas como inmuebles patrimoniales."

ENTORNO URBANO

La Colonia Anzures se caracteriza por tener 100% de consolidación urbana y contar con los servicios de infraestructura; asimismo, donde predomina el uso habitacional.

La calle Leibnitz en el tramo comprendido entre el Circuito Interior y la Calle Gutemberg se caracteriza por contar con usos habitacionales unifamiliares y plurifamiliares, así como con combinaciones de éstos con comercios y servicios básicos en planta baja, inmuebles con usos de servicios, con alturas variables que van de 2 a 6 niveles, y excepcionalmente con 13 niveles en las inmediaciones del Circuito Interior. Un caso especial, es el Hotel Camino Real con una altura variable de 5 a 7 niveles cuya entrada es por la Av. General Mariano Escobedo No. 700 y con acceso al estacionamiento por la calle Leibnitz, inmueble que se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).

El inmueble de interés se localiza en la esquina que forman las calles Leibnitz y Curie, identificado como **Leibnitz** No. **81,** tiene una superficie de 222.80 m^2 y cuenta con una construcción con una altura de tres niveles. Sobre la calle Leibnitz, los inmuebles colindantes tienen una altura de 4 y 3 niveles y uso habitacional con comercio en planta baja; y sobre la calle Curie sus construcciones colindantes tienen 1 y 2 niveles, y uso habitacional unifamiliar.

El flujo vehicular sobre la calle Leibnitz es intenso y se ve afectado por la ocupación temporal de vehículos en ambos paramentos, por la insuficiencia de estacionamientos públicos en la zona, situación que ha ocasionados problemas para ingresar a los predios.

CUMPLIMIENTO

Considerando lo anterior, y revisada la documentación que se anexó al oficio de petición y al contexto urbano de la zona, la **Colonia Anzures** cuenta con la infraestructura y servicios que brindan atención a los habitantes de esta colonia, cuya característica es eminentemente habitacional, y que el cambio de uso del suelo a Oficinas en el predio ubicado en la calle **Leibnitz** No. **81**, Colonia **Anzures**, Alcaldía **Miguel Hidalgo**, C.P. 11590, en 8 niveles y 30% mínimo de área libre expresada con la zonificación HM 8/30/B (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja , una vivienda por cada 100.00 m^2 de superficie de terreno), trastoca la zonificación normativa asignado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, así como la situación prevaleciente al romper el perfil urbano y habitacional de la colonia y de la zona y calle en particular, así como inducir una movilidad mayor en la zona.

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139

S-34 / SEDUVI / 578 / 2020

RESOLUCIÓN

Se considera que el proyecto de Iniciativa Ciudadana con Proyecto de Decreto presentado no cumple con los propósitos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, considerando que dicho Programa busca el impulso de manera óptima y congruente de los usos del suelo, por lo cual esta Secretaría emite **opinión en sentido desfavorable** para el caso de interés.

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; 153 fracciones XXII y XXXIV 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 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. ILEANA AUGUSTA VILLALOBOS ESTRADA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

C.c.c.e.p. Dr. Eduardo Juárez Aguirre.- Coordinador General de Desarrollo Urbano.
Mtro. Emmanuel Alejandro León Martínez.- Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
D.A.H. Margarita Reyes Chávez.- Subdirectora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
C. Mario Alberto Rodríguez Jerónimo.- J.U.D. de Transferencia de Potencialidades.
Para descargo de la O.T. CGDU 2938/2019, Oficio 0834/2019
IVE/EJA/EALM/MRCh/MARJ

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139