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

MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

S-34 SEDUVI/ 384 /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/0287/2021** 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/0111/2021** 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 VIADUCTO RÍO BECERRA 396, 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 el **Viaducto Río Becerra,** número **396**, 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), así como que se incluya y permita el uso del suelo "Talleres de Investigación y Diseño" en una superficie de 2,000 m² dentro de la superficie máxima de construcción permitida de 42,642.94 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 **9898-151SAAN20** 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 y determina que al predio o inmueble de referencia le aplica DOBLE ZONIFICACIÓN: 1. **H 5/30/M** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "M": Media, una vivienda cada 50.00m² de la superficie total del terreno), y 2. **HM 12/40/M** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad "M": Media, una vivienda cada 50.00m² de la superficie total del terreno).

A fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda, el Dictamen de Determinación de límites de zonificación de los Programas de Desarrollo urbano.

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 1011/2019 expedida en fecha 21 de octubre de 2019, el predio ubicado en el **Viaducto Río Becerra**, número **396**, Colonia **Escandón II Sección**, Alcaldía **Miguel Hidalgo**, le aplica una restricción de 5.00 metros a lo largo de 61.74 metros al frente de la Lateral Viaducto Miguel Alemán.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El predio de interés con superficie de 5,922.63 m², se pretende un proyecto de usos mixtos con 4 edificios con una superficie máxima de construcción de **42,642.94 m²**, para la cual, con la modificación de la literal de densidad podrá destinarse mayor porcentaje de aprovechamiento a la construcción de vivienda.

Las plantas bajas son de uso comercial y los primeros niveles serán zonas de trabajo en las que podrán ubicarse los talleres de investigación y diseño que permiten combinar áreas de oficinas con espacios de producción artística y de prototipos con procesos de manufactura.

Las múltiples funciones del conjunto en el que predomina la vivienda permiten realizar todas las actividades cotidianas con baja movilidad por los excelentes niveles de servicio y de equipamiento público y privado de la zona, la distribución porcentual que permitirá el cambio de la literal a Z, en el que se privilegia la vivienda, sería el siguiente:

30,720.01 m² (72%) de uso habitacional para desarrollar hasta **682** unidades de vivienda;
5,616.35 m² (13%) con comercio de barrio, y
6,306.58 m² (15%) oficinas y talleres de investigación y diseño (en 2,000.00 m²).

Se señala que el proyecto utilizará el mínimo de cajones de estacionamiento en subterráneo, sus entradas y salidas se diseñarán para no obstaculizar el funcionamiento de las laterales de los Viaductos con los cuales tiene frente el predio en comento, además, se propone "conectar" en subterráneo el estacionamiento con el predio ubicado en la calle Minería número 145, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, el cual constituye el complemento del proyecto integral.

CUMPLIMIENTO

El predio ubicado sobre el **Viaducto Río Becerra**, número **396**, Colonia **Escandón II Sección**, Alcaldía **Miguel Hidalgo**, C.P. **11800** donde el uso predominante de este conjunto es la vivienda, tiene 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.

Al integrar al conjunto el predio ubicado en la calle Minería número 145, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, se incrementará de manera importante la construcción de vivienda, por lo cual, 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.

En este sentido, la propuesta consistente en **asignarle al predio ubicado en el Viaducto Río Becerra**, número **396**, Colonia **Escandón II Sección**, Alcaldía **Miguel Hidalgo**, C.P. **11800, la zonificación HM 12/40/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles de altura, 40% de área libre y la densidad Z), así como que se incluya y permita el uso del suelo para "Talleres de Investigación y Diseño" en una superficie de 2,000 m² dentro de la superficie máxima de**

construcción permitida de 42,642.94 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, 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 VIADUCTO RÍO BECERRA 396, 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 682 viviendas en una superficie de construcción 30,720.01 m², "Talleres de Investigación y Diseño" en una superficie de construcción de 2,000.00 m², comercio de barrio en una superficie de construcción de 5,616.35 m² y oficinas en una superficie de construcción de 4,306.58 m², cubriendo una superficie máxima de construcción permitida de 42,642.94 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 2465/2021, Volante SDU2105472-01, Oficio 287/2021
IMS/EALM/MRCH/MARJ/pdg