



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Oficina de la Procuradora



2020
LEONA VICARIO

Ciudad de México, a 9 de julio de 2020.
PAOT-05-300/100-568-2020

5-20
ACUSE

Recibí Oficio
DIANA DOVAL
09/07/2020
17:03hrs

**DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE**

Me refiero al oficio **MDSPOSA/CSP/1804/2020**, recibido en esta Procuraduría el dieciocho de junio del presente año, a través del cual, solicita la opinión respecto a la "Iniciativa Ciudadana con proyecto de decreto, por lo que se reforma el plano E-3 y Planos 1:10,000, del programa delegacional de desarrollo urbano para la alcaldía de 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 **Leibnitz No. 81, Colonia Anzures** para uso de oficinas privadas en ocho niveles con 30% de área libre".

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

A. OBJETIVO DE LA INICIATIVA

"... reforma el plano E-3 y Planos 1:10,000, del programa delegacional de desarrollo urbano para la alcaldía de 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 **Leibnitz No. 81, Colonia Anzures** para uso de oficinas privadas en ocho niveles con 30% de área libre"

B. ARGUMENTOS PROPUESTOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA

Dentro de la iniciativa, el solicitante señala los siguientes argumentos:

- Modificar la zonificación del predio con fundamento al Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Realizar actividades para compensar a la Ciudad en la modificación de la zonificación.
- Fomentar la Regeneración Urbana mejorando el espacio urbano en un esquema de integralidad con la vivienda, para evitar la expulsión de la población.
- Promoción de actividades económicas no contaminantes.
- Fomentar el rehúso del suelo urbano de tal manera que el uso de la bicicleta y el transeúnte sea prioridad urbana. Generando así, habitación-trabajo dentro del mismo círculo urbano a corta distancia, disminuyendo tiempo y desplazamientos.

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

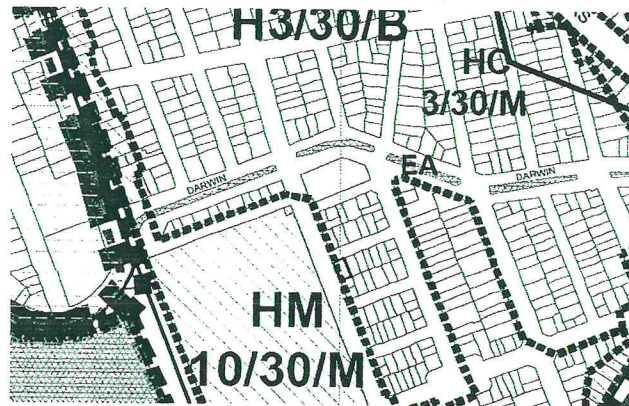
CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



- Utilizar el uso de suelo de forma vertical, debido al alto costo del suelo; disminuyendo así el crecimiento horizontal.
- Ofrecer oportunidad de generación de empleo compatibles con el uso habitacional como lo establece el Apartado III de Estrategia de Desarrollo Urbano dentro de su programa Delegacional del año 2008.
- Aprovechar a infraestructura del lugar y la accesibilidad de la zona.
- Fortalecimiento económico de la Alcaldía como lo marca el Programa Delegacional en Estrategias de Desarrollo como una ventaja competitiva para el fortalecimiento del desarrollo económico de la Ciudad.

C. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO APLICABLES AL PREDIO

Con la finalidad de corroborar la normatividad y zonificación aplicable al inmueble materia del presente estudio, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo:





<p>Información General</p> <p>Cuenta Catastral: 028_011_09</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: LEIBNITZ 81</p> <p>Colonia: ANZURES</p> <p>Código Postal: 11590</p> <p>Superficie del Predio: 233 m2</p>		<p>Ubicación del Predio</p> <p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>																	
<p>Zonificación</p> <table border="1"> <tr> <th>Uso del Suelo U</th> <th>Niveles</th> <th>Altura</th> <th>% Área Libre</th> <th>Nº Mín. Viviendas</th> <th>Densidad</th> <th>Superficie Mínima de Construcción (Baja y Mediana)</th> <th>Restricciones Vigentes o Pendientes</th> </tr> <tr> <td>Habitacional Mixto (H3)</td> <td>3</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>0</td> <td>B (Baja 1 Voz 100.0 m2 de terreno)</td> <td>490</td> <td>2</td> </tr> </table>				Uso del Suelo U	Niveles	Altura	% Área Libre	Nº Mín. Viviendas	Densidad	Superficie Mínima de Construcción (Baja y Mediana)	Restricciones Vigentes o Pendientes	Habitacional Mixto (H3)	3	30	30	0	B (Baja 1 Voz 100.0 m2 de terreno)	490	2
Uso del Suelo U	Niveles	Altura	% Área Libre	Nº Mín. Viviendas	Densidad	Superficie Mínima de Construcción (Baja y Mediana)	Restricciones Vigentes o Pendientes												
Habitacional Mixto (H3)	3	30	30	0	B (Baja 1 Voz 100.0 m2 de terreno)	490	2												
<p><small>*VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS*. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</small></p>																			

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 específico	Predios normatividad específico: 5... agregar a la lista el predio de referencia.	con						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>Ubicación</th> <th>zonificación</th> <th>uso autorizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>Leibnitz N°81, Col. Anzures</td> <td>HM/8/30/B</td> <td>Oficinas, 8 niveles, 30% de área libre</td> </tr> </tbody> </table>	No.	Ubicación	zonificación	uso autorizado	6	Leibnitz N°81, Col. Anzures
No.	Ubicación	zonificación	uso autorizado					
6	Leibnitz N°81, Col. Anzures	HM/8/30/B	Oficinas, 8 niveles, 30% de área libre					



D. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES DEL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Se realizó un estudio de los requisitos legales que establece el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en los que tiene injerencia esta Entidad, concluyendo lo siguiente:

I. Denominación del decreto propuesto	CUMPLE
II. Objetivo del decreto propuesto	CUMPLE
III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone	CUMPLE
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos	CUMPLE
V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo	CUMPLE
VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable	CUMPLE
VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto	NO CUMPLE
VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el 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, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción	CUMPLE PARCIALMENTE
IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;	CUMPLE PARCIALMENTE

D.1. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000



Respecto del citado apartado, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, pues establece la denominación correspondiente: "Iniciativa Ciudadana con proyecto de decreto, por lo que se reforma el plano E-3 y Planos 1:10,000, del programa delegacional de desarrollo urbano para la alcaldía de 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 **Leibnitz No. 81, Colonia Anzures** para uso de oficinas privadas en ocho niveles con 30% de área libre".

D.2. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

La Iniciativa **CUMPLE**, al señalar que se pretende reformar "... el plano E-3 y Planos 1:10,000, del programa delegacional de desarrollo urbano para la alcaldía de 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 **Leibnitz No. 81, Colonia Anzures** para uso de oficinas privadas en ocho niveles con 30% de área libre".

D.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE

El promovente realiza cinco planteamientos expuestos de manera resumida a continuación:

UNO

Planteamiento: que la zonificación que marca el PDDU del año 2008 al predio de referencia es de H/3/30/B, sin embargo con fundamento en el art. 35 de la LDU se permite la modificación.

Propuesta: Mejorar el espacio urbano modificando la zonificación para la construcción de una edificación de 8 niveles [...]

DOS

Planteamiento: Que el PDDU de 1997 marcaba una zonificación de HO3/30/70 para la colonia Anzures. Sin embargo de acuerdo al levantamiento de trabajo en campo se constató la existencia de edificaciones de más de 6 a 10 niveles de altura y hasta 20 niveles en el interior de la colonia.

Propuesta: Es viable el Edificio de 8 niveles con uso de oficinas, además desde su origen el Programa Delegacional 1997 otorgaba el uso de suelo de oficinas.

TRES



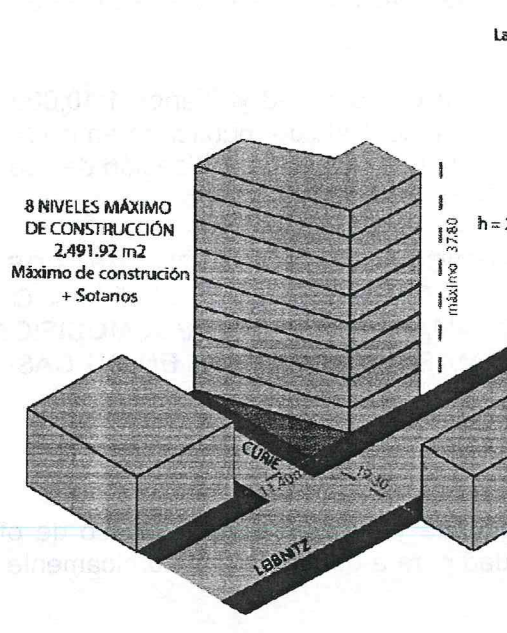
Planteamiento: *El PDDU de 2008 fue publicado hace 12 años, y que la Ciudad se va transformando [...]*

Propuesta: *Se propone modificar la zonificación del predio en altura y uso conforme al Art. 35 de la Ley de Desarrollo Urbano la zonificación, motivo de este estudio urbano para promover un edificio con actividad económica no contaminante, minimizando posibles impactos:*

- *El proyecto de oficinas en 8 niveles contempla el área libre como un elemento esencialmente urbano, donde proporciona una plaza peatonal íntegra y regenerada.*
- *Utiliza un sistema constructivo menos contaminante.*
- *Contempla una alta seguridad en materia de Protección Civil en caso de siniestro como lo son principalmente el sismo e incendio.*
- *Respeto y mantenimiento de áreas verdes.*
- *Compensar a la Ciudad por la modificación de la zonificación en materia de vialidad en cruceos seguros y áreas verdes.*
- *Uso de tecnología de almacenamiento de agua pluvial para su tratamiento y potabilización para su consumo.*
- *Uso de tecnología para el tratamiento de aguas residuales para riego y reinyección.*
- *Armonía en el espacio urbano.*

CUATRO

Planteamiento: *Que la norma de Ordenación General número 7 determina la altura máxima de una edificación, entonces el predio Leibnitz Número 81, puede tener una altura de 37.80 m.*



Al tratarse de un predio con dos frentes en esquina:
La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura deseada.
La altura máxima de entrepisos es de 4.50m
8 pisos x 4.50m de entrepiso = 36 m. altura máxima
Se puede agregar medio nivel de sotano con un máximo de 1.80m sobre nivel de banqueta.
36m + 1.80 = 37.80 m
Para lograr está altura tendríamos que utilizar la siguiente fórmula que nos indica SEDUVI=
 $h = 2 \times (\text{promedio de alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.5)$
 $h = 2 \times (15.35 + 2.05 + 1.5) = 37.80 \text{ m}$

Propuesta: Se propone crear un centro de oficinas particulares en ocho niveles como generador de empleos debido a que la norma 7 y el art. 35 de la LDUDF permite su viabilidad, adicionalmente el entorno urbano ya existen edificaciones altas que hace que la zona pueda tener un desarrollo económico y potencializar la densidad e intensidad constructiva absorbiendo más población.

CINCO

Planteamiento: Que el futuro de esta zona no tiende al uso habitacional en 3 niveles, porque ya existe una transformación en el uso de suelo y la altura. Lo demuestra la realidad urbana y el trabajo en campo.

Propuesta: De acuerdo al análisis urbano basado a la realidad y al trabajo de campo dentro de la zona de estudio, se considera el predio de Leibnitz con número 81, Colonia Anzures perteneciente a la Alcaldía Miguel Hidalgo como un espacio de reserva urbana apto para incrementar, desarrollar y captar la económica de ciudad como generadora de empleos, combinado y compatible con el uso habitacional, de igual manera para la colonia Anzures.



D.4. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS

La iniciativa ciudadana **CUMPLE**, se pretende reformar el plano E-3 y Planos 1:10,000, del programa delegacional de desarrollo urbano para la Alcaldía de Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial 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 Leibnitz No. 81, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo.

D.5. RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO

Factores económicos

- Se realiza un desglose de la población ocupada y se plantea que el uso de oficinas es una fuente generadora de empleo, una oportunidad para a población económicamente activa y evitar el desplazamiento a otras Alcaldías.

Factores Ambientales

- Las áreas arboladas seguirán en buenas condiciones y se seguirá cuidando de ellas para su buen estado de conservación. Se considera la inyección de aguas residuales para su riego, agua tratada que saldrá del tratamiento que se llevará dentro del predio.
- El proyecto cumplirá con lo establecido en la Ley de Residuos Sólidos y la Norma Ambiental NADF-007-RNAT-2013.
- En la prestación de servicios sanitarios, se realizará en cumplimiento a lo señalado por el artículo 199 del Reglamento de Construcciones.
- Durante la construcción, los residuos domésticos serán entregados al servicio de limpia de la Alcaldía.
- El proyecto contempla el uso de paneles solares con el objetivo de mínimo cumplir con abastecer los servicios de las áreas comunes de cada piso, estacionamientos, cubo de escaleras y plaza de acceso.
- Se propone una ventilación cruzada natural mediante aberturas opuestas (fachada norte y fachada sur), esto permitirá la entrada y salida de aire. El sistema generará cambios constantes de aire dentro del edificio, renovándolo y reduciendo considerablemente la temperatura interna.



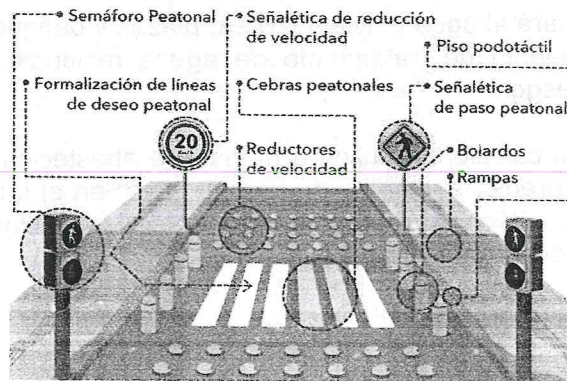
Con este esquema se promueve en medida de lo posible un menor uso del sistema de aire acondicionado.

Factores demográficos

- El área que utilizaron para realizar el estudio, contempla 3 AGEBS (Áreas Geoestadísticas Básicas). La Tasa de Crecimiento Medio Anual para el conjunto de las tres AGEBS es de 0.27; mientras que a nivel individual de cada AGEB, se observaron tasas de 0.56, -0.75 y 0.44.

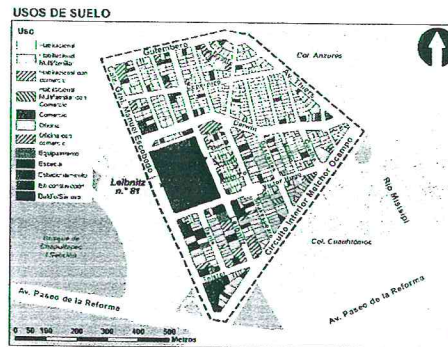
Factor de accesibilidad y/o vial

- En este apartado, la iniciativa realizó un amplio estudio, en el cual destaca al Estudio de Impacto Vial, en el cual se determina que en la calle Leibnitz en el aforo matutino circulan un total de 320 vehículos en promedio. También se realiza un estudio con respecto a los volúmenes peatonales registrados; inventario de estacionamiento público y privado; inventario de transporte público; inventario de semáforo.
- Después de estudiar las problemáticas existentes, la iniciativa propone: acciones para el mejoramiento del transporte público; acciones de mejoramiento en nodos conflictivos de la infraestructura vial; conformación de un sistema de protección a peatones (cruces seguros) y acciones de mejoramiento en nodos conflictivos de la infraestructura vial.



Factor de la estructura urbana

- En este apartado se proyecta un plano con los usos de suelo



Se proyectan gráficas de la distribución de usos de suelo según superficie ocupada y se determina que el uso de oficinas contempla un 15% del total de predios.

Factor de infraestructura urbana

En este apartado, se realiza un estudio de consumo de agua, diámetro de la toma requerida, volúmenes de agua potable y tratada.

Se establece el uso que se le dará al agua pluvial (azotea, plazas y banquetas). Se aplicará el reúso del agua residual mediante una planta de tratamiento de aguas residuales propia para dar servicio a sanitarios, lavado de autos y riesgo.

Se concluye que de acuerdo al cálculo hidráulico o hídrico de abastecimiento de agua potable y a los planos de agua del entorno al predio, el cambio de uso de suelo en el que se pretende un incremento de 3 a 8 niveles con uso de suelo oficinas, representa una demanda adicional de 0.39% de la capacidad total de la red de agua potable de abastecer al predio.

Factores de riesgos y vulnerabilidades

- El sistema constructivo será de Madera Contra- Laminada (MCL) Cross Laminated Timber (CLT).
- Se establece que la MCL no es sólo un material de construcción, ni un sistema estructural, es un sistema constructivo. Para generar un correcto uso del material de la madera tiene que ser proveniente de explotaciones forestales con cadena de custodia, ecológicas, social y económicamente responsables. Cada pieza utilizada tiene que estar certificada y con garantías de reforestación.



D.6. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA DE DECRETO, YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE

Por lo que hace a este requisito, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, dado a que, dentro del capítulo correspondiente, el promovente presenta diversas estadísticas realizadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Con dicha información, se pretende justificar la necesidad de contar con el aprovechamiento para hotel en la zona que se señala.

D.7. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

Respecto de este capítulo, el proyecto **NO CUMPLE**. La iniciativa ciudadana no expresa ningún razonamiento respecto a la constitucionalidad y convencionalidad del decreto, no invoca o estudia ningún artículo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ni de la Constitución Política de la Ciudad de México.

No se expresa una justificación jurídica para establecer la congruencia del decreto propuesto con el texto constitucional. Es importante señalar que la fracción es requisito esencial para determinar la validez jurídica y pertinencia de la solicitud de cambio de uso de suelo.

Más grave, es observar que la iniciativa ciudadana refiere que el proyecto es constitucional solamente porque sigue el procedimiento del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. Además, invoca el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, siendo este un instrumento legal que quedó abrogado tácitamente con la reforma política y la expedición de la Constitución Política de la Ciudad de México.

D.8. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL 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, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN

Por lo que hace a este requisito, el mismo **CUMPLE PARCIALMENTE**, ya que dentro del contenido de la iniciativa, el promovente realiza una transcripción de artículos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano sin establecer los razonamientos sobre la congruencia de los mismos con el decreto propuesto.



D.9. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO, EL CUAL DEBERÁ REUNIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- A) DEBERÁ REDACTARSE CON LENGUAJE DEFINIDO, PRECISO, CONSISTENTE, SENCILLO, CLARO, ADECUADO Y PROPORCIONAL A LOS OBJETIVOS QUE SE PROPONEN, Y EN GENERAL, DE CONFORMIDAD CON LAS REGLAS DE LA TÉCNICA LEGISLATIVA;
- B) DEBERÁ INCLUIR ARTÍCULOS TRANSITORIOS, Y
- C) EN NINGÚN CASO TENDRÁ POR OBJETO ABROGAR UNO O MÁS PROGRAMAS SIN PROPONER SIMULTÁNEAMENTE UN TEXTO NORMATIVO QUE LO SUSTITUYA.

La iniciativa ciudadana **CUMPLE PARCIALMENTE**, ya que carece de técnica legislativa. Propone cambiar el plano E-3, los planos 1:10,000, siendo que estos son productos de la información contenida en el Programa Delegacional.

Por otra parte, se debe considerar que los artículos transitorios son disposiciones destinadas a regir situaciones temporales que son existentes con anterioridad a la fecha de vigencia de un instrumento. Siendo así, la redacción de los artículos Transitorios Segundo y Tercero tienen una naturaleza distinta, ya que a través de ellos se busca establecer un mandato de carácter permanente, siendo que esto es el objetivo del texto propuesto en el decreto.

E. CONCLUSIONES

Se considera que la iniciativa ciudadana **NO CUMPLE** con todos los requisitos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. No establece razonamientos ni justificación legal sobre la congruencia del decreto propuesto con la constitución federal y local.

No establece razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Se considera que el proyecto no cumple con Imagen Objetivo del PDDU Miguel Hidalgo, ya que propone lograr a futuro, un equilibrio urbano a partir de 5 elementos básicos; entre los que se encuentran la Regeneración urbana, con la finalidad de revertir el proceso de despoblamiento en las zonas de la ciudad que cuentan con infraestructura suficiente; y la Sustentabilidad Ambiental, procurando el desarrollo equilibrado y sustentable de la Alcaldía a través de regular los usos de suelo, así como, la preservación de sitios y monumentos históricos y patrimoniales.

Adicionalmente, los argumentos de la iniciativa ciudadana referidos resultan contrarios a lo establecido en el apartado IV. Ordenamiento Territorial 4.1. Estructura Urbana del PDDU- Miguel Hidalgo, puesto que el mismo se basa en el concepto "Hacia un Nuevo Orden Urbano", el cual consiste en consolidar la estructura urbana de la Alcaldía garantizando la conciliación del interés público, social y privado en la promoción de proyectos integrales, en un marco de desarrollo que ayude a la consolidación del uso



habitacional, preservando y estimulando dicho uso (habitacional), al interior de las colonias, normando y regulando la diversificación de usos del suelo en los corredores urbanos existentes y áreas estratégicas.

En este sentido, lo que se busca, es mantener la imagen que guardan las colonias cuya zonificación en su mayoría es habitacional, enviando a la periferia los usos que son distintos a dicha zonificación.

Finalmente, del análisis realizado a la iniciativa ciudadana así como a sus anexos, se desprende que, sustancialmente, se trata de mismo proyecto propuesto en el decreto denominado "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 LEIBINITZ No. 81, COLONIA ANZURES PARA USO DE OFICINAS PRIVADAS EN OCHO NIVELES CON 30% DE ÁREA LIBRE", la cual se hizo del conocimiento de esta Procuraduría mediante el oficio JUCOPO/ST/0840/2019, recibido en fecha 15 de agosto de 2019, en la que medularmente se expuso que dentro de las Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU-Miguel Hidalgo se encuentra evitar la expulsión de la población residente en la Alcaldía, así como consolidar la estructura urbana en la Alcaldía en un marco que ayude a la consolidación del uso habitacional preservando y estimulando dicho uso al interior de las colonias, normando y regulando la diversificación de los usos del suelo en los corredores urbanos existentes y áreas estratégicas, con lo que se busca mantener la imagen que guardan las colonias cuya zonificación en su mayoría es habitacional. Dicha propuesta fue valorada y dictaminada por esta Procuraduría en sentido **DESFAVORABLE**, y puede ser consultada en el siguiente link: <http://www.paot.org.mx/opinionesart42LDUDF/opiniones.php?anio=2019>

Así pues considerando que la iniciativa que se opina pretende cambiar la zonificación de H/3/30/B a HM/8/30/B, de lo que se deriva que la solicitud es para cambiar el uso a habitacional mixto en el que se permite entre otros usos el de oficinas e incrementar niveles en un 266%, ello significa un cambio significativo en potencial de desarrollo y usos, que implicaría un impacto significativo en la zona.

En razón de todo lo anterior, 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 esta iniciativa son insuficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS