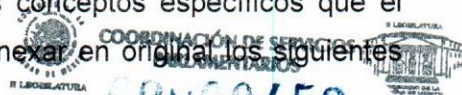


DIPUTADO HÉCTOR DÍAZ POLANCO  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA  
PRESENTE

**Hugo Leynez Celiseo**, por mi propio derecho señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el inmueble ubicado en Dr. Jiménez número 3 altos, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06720, en la Ciudad de México, así como los correos electrónicos [qhugo28@gmail.com](mailto:qhugo28@gmail.com) y [fleynez@exkina.com](mailto:fleynez@exkina.com) los teléfonos celulares 55 7958 9337 y 55 8143 4708, ante Usted de la manera más respetuosa me permito presentar la documentación relacionada, con la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA **“DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA DEL DISTRITO FEDERAL**, publicado el día 26 de enero del año 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal ahora Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Inciso 1y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio identificado registralmente como; **lote de terreno número diecisiete y casa en el construida, de la manzana ocho, de Avenida Morelos (eje tres sur), Colonia Pueblo Magdalena Mixhuca, Delegación Venustiano Carranza en la Ciudad de México**, y catastralmente identificado como; **Avenida Morelos 506, Colonia Magdalena Mixhuca, Código Postal 15860, Alcaldía Venustiano Carranza en la Ciudad de México**

Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar en original los siguientes documentos:

- Carta de Ingreso de la Iniciativa Ciudadana de Decreto.
- Proyecto de Iniciativa Ciudadana de Decreto.
- Memoria y Anteproyecto.
- Reporte Fotográfico.
- Copia Certificada de la Credencial para Votar a favor de **Hugo Leynez Celiseo**.



FOLIO:

00060452

FECHA:

27/5/22

HORA:

14:10:40

RECIBIÓ:

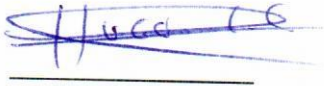
Celiseo  
R / Carpeta y  
USD

- Copia Certificada del Contrato de Compraventa de Inmueble,
- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo con número de Folio No 11752-151ESSA22D de fecha 04 de marzo del año 2022.

Sin otro particular y agradeciendo de antemano su tiempo y consideración, quedo en espera de su apreciable respuesta.

Atentamente

HUGO LEYNEZ CELICEO

---

**INICIATIVA DE DECRETO PARA LA MODIFICACION  
PARTICULAR DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION  
VENUSTIANO CARRANZA DEL DISTRITO FEDERAL.**

**C. PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PLENO  
H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**PRESENTE.**

Hugo Leynez Celiseo por mi propio derecho y en mi carácter de Propietario del inmueble identificado registralmente como; **lote de terreno número diecisiete y casa en el construida, de la manzana ocho, de Avenida Morelos (eje tres sur), Colonia Pueblo Magdalena Mixhuca, Delegación Venustiano Carranza en la Ciudad de México,** y catastralmente identificado como; **Avenida Morelos 506, Colonia Magdalena Mixhuca, Código Postal 15860, Alcaldía Venustiano Carranza en la Ciudad de México,** propiedad que se acredita con la escritura pública número 32,784 (treinta y dos mil setecientos ochenta y cuatro) de fecha siete de marzo del año dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Salvador Ximénez Esparza titular de la Notaria 126 del Estado de México, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta Ciudad bajo el folio real 801263, se agrega en anexo A Copia Certificada de la escritura de referencia y carta tramite ya que por lo reciente de su otorgamiento se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público señalado, lo anterior en concordancia al artículo *34 bis párrafo III de la Ley de Desarrollo Urbano de Distrito Federal vigente en la Ciudad de México.* Señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de avisos y notificaciones el ubicado en Dr. Jiménez número 3 altos, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06720, en la Ciudad de México, así como los correos electrónicos [ghugo28@gmail.com](mailto:ghugo28@gmail.com) y [fleynez@exkina.com](mailto:fleynez@exkina.com) los teléfonos celulares 55 7958 9337 y 55 8143 4708.

Por medio de la presente me dirijo a este H. Congreso de la Ciudad de México para presentar y someter a su criterio y consideración la iniciativa ciudadana de decreto por el cual se pretende la modificación particular al **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA DEL DISTRITO FEDERAL**, publicado el día 26 de enero del año 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal ahora Ciudad de México, para el inmueble identificado registralmente como; **lote de terreno número diecisiete, y casa en el construida, de la manzana ocho, de Avenida Morelos (eje tres sur), Colonia Pueblo Magdalena Mixhuca, Delegación Venustiano Carranza en la Ciudad de México** y catastralmente identificado como; **Avenida Morelos 506, Colonia Magdalena Mixhuca, Código Postal 15860, Alcaldía Venustiano Carranza en la Ciudad de México.**

Es por lo anterior que en concordancia con el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 34 bis párrafo III, 35, 37, 38, 39 fracción II, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente en la Ciudad de México, y los artículos 4, 6 fracción II, 7, 10 fracciones III, y XXII, 22 y 43 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente.

En este orden de ideas presento a este H. Congreso de la Ciudad de México iniciativa ciudadana al programa descrito en el párrafo anterior toda vez que este H. Congreso, es el encargado analizar, estudiar y dictaminar sobre la procedencia de la presente iniciativa. La presente **iniciativa ciudadana** contiene el planteamiento del problema con el decreto que se pretende resolver y su solución, razonamientos económicos, ambientales, sociales y técnicos de construcción, que la apoyen para un dictamen favorable y con ello se le permita al suscrito llevar a cabo el Proyecto denominado “**Mixhuca 506**”.

### **Antecedentes:**

El inmueble identificado registralmente como; **lote de terreno número diecisiete, y casa en el construida, de la manzana ocho, de Avenida Morelos (eje tres sur), Colonia Pueblo Magdalena Mixhuca, Delegación Venustiano Carranza en la Ciudad de México,** y catastralmente identificado como; **Avenida Morelos 506, Colonia Magdalena Mixhuca, Código Postal 15860, Alcaldía Venustiano Carranza en la Ciudad de México,** en el que se pretende desarrollar el Proyecto “**Mixhuca 506**”, cuenta con una superficie de 232 metros cuadrados de acuerdo a la boleta predial del primer bimestre expedida por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, y con una superficie declara en el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de Folio No 11752-151ESSA22D de fecha 04 de marzo del año 2022 Certificado que declara 230.65 metros cuadrados se agregan dichos documentos como anexo B.

En este sentido y con el objeto de que el suscrito pueda desarrollar el proyecto “**Mixhuca 506**”, mismo que consiste en la construcción de locales comerciales en el segundo piso del inmueble identificado registralmente como; **lote de terreno número diecisiete, y casa en el construida, de la manzana ocho, de Avenida Morelos (eje tres sur), Colonia Pueblo Magdalena Mixhuca, Delegación Venustiano Carranza en la Ciudad de México,** y catastralmente identificado como; **Avenida Morelos 506, Colonia Magdalena Mixhuca, Código Postal 15860, Alcaldía Venustiano Carranza en la Ciudad de México,** se le solicita a este **H. Congreso** pueda aprobar la **Modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal,** emitiendo en este orden de ideas dictamen favorable a la presente iniciativa de Decreto.

## Planteamiento del Problema.

Es de importancia señalar que como se desprende del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de Folio No 11752-151ESSA22D de fecha 04 de marzo del año 2022 Certificado, solicitado por el suscrito que el predio actualmente cuenta con el uso de suelo HC/3/20/Z (**Véase anexo B**) mismo que se ha respetado desde que el suscrito adquirió dicha propiedad.

Si es verdad que se permite el comercio en el predio en mención es importante señalar que las limitaciones que el uso de suelo HC/3/20/Z impide tanto al suscrito como a la Zona en la cual se encuentra el predio alcanzar un uso aprovechable de dicho predio ya que se busca el desarrollar locales comerciales que permita el crecimiento económico de la zona así como la generación de empleos y una mayor influencia de turismo en la zona del Pueblo de Magdalena Mixhuca colonia perteneciente a la Delegación (Ahora Alcaldía) Venustiano Carranza.

## Propuesta de Modificación:

De acuerdo como la Normatividad de Uso de Suelo u /o Ordenación que regula al predio del cual se pretende modificar el Uso de Suelo, es decir aquellas que pertenecen a las **Áreas de Conservación Patrimonial** se desprender que de acuerdo a los Criterios de Intervención emitidos por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda ***los cambios o modificación de uso de suelo se permiten siempre y cuando los proyectos de modificación respeten las características del contexto patrimonial en el cual se ubican***, lo anterior se puede consultar en los criterios emitidos por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que me permito anexar a la presente en **copia simple como anexo C.**

En este contexto es importante señalar que el proyecto “**Mixhuca 506**”, no afecta ni pretende afectar el contexto patrimonial de la zona, ya que las limitaciones para construcción de conformidad a las legislaciones aplicables no interfieren de manera alguna, como se puede observar en el proyecto de “**Mixhuca 506**”, que al efecto se **agrega como anexo D** a la presente iniciativa en versión impresa y electrónica, para una mejor visualización y contextualización de conformidad a la *fracción XI del artículo del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente en la Ciudad de México.*

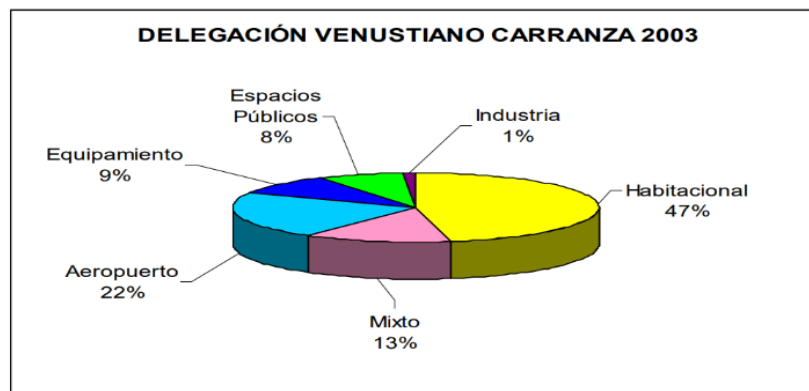
Por lo anteriormente expuesto y como se observa en el anexo B en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el predio actualmente cuenta con un uso de suelo que impide el desarrollo de “**Mixhuca 506**”, proyecto que **NO** tiene como objetivo el desarrollo de más niveles en el predio, si no el desarrollo de los locales comerciales en el segundo piso de dicho predio, al efecto de contribuir a los objetivos señalados, es por lo anterior que el suscrito le solicita a este **H. Congreso apruebe la presente iniciativa ciudadana** y con ello se concluya con el cambio de uso de suelo y se autorice la modificación parcial al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del

Distrito Federal ya que dicho programa si contempla se le pueda asignar al predio de referencia el uso de suelo **HM (Habitacional Mixto)**.

### **Normatividad Aplicable:**

De conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal y Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, se desprende que la Colonia en la cual se ubica el predio que se pretende modificar tiene los siguientes usos de suelo autorizados, me permito transcribir al tenor literal siguiente;

*“... 4.3 Zonificación y Distribución de Usos del Suelo La distribución de los usos de suelo propuestos en la Delegación se expresa en el siguiente gráfico, apreciándose la cobertura que cada uno guarda en su territorio*



*Es importante señalar que la distribución arriba indicada es el resultado de los 3 factores en los cambios en el uso de suelo que evolucionó a partir del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997, producto de la presión económica sobre la vivienda y de las demandas de la comunidad que consideran necesario el predominio del uso habitacional en su mezcla con el comercio básico; así como de la política del Programa General de Desarrollo Urbano, versión 2003 en el que se plantea para la Ciudad Central una estrategia de redensificación para las zonas habitacionales y una diversificación en los usos del suelo para satisfacer las necesidades de la población, logrando con esto un mayor aprovechamiento de la infraestructura existente y por consiguiente un desarrollo urbano sustentable y armónico.*

*La zonificación del suelo urbano propuesta se señala en la carta de usos del suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, así como en la Tabla Integral por Colonias siguiente:*

Cuadro 29 Tabla Integral por Colonia Zonificación 1997-2004.....

No	Colonia	1997	2004
... 58	Pueblo Magdalena Mixhuca	HC3/20, H05/30	HC3/20/Z, E3/20,EA HC3/20/Z,

Es entonces que el predio en el cual se ubica el proyecto “**Mixhuca 506**”, **NO** incumpliría con los usos de suelo autorizados por dicho *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano*.

Por lo cual el objetivo del Proyecto no contraviene con las disposiciones descritas anteriormente, ya que el objetivo principal es el desarrollo económico, social y generación de empleo en el predio en comento. A continuación, se describe ubicación y estado actual del predio al cual se pretende modificar el uso de suelo;

**Estado actual del predio;**





## Croquis de Ubicación:



## Razonamientos sobre la Constitucionalidad del Decreto Propuesto:

El principal razonamiento que se pretende justificar a este H Congreso se ve fundamentado en la *Constitución Mexicana de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 8* mismo que expresa que los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que este se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia de política solo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la Republica, en ese sentido el propio artículo señala que a toda petición recaerá un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido en los plazos que sus leyes o reglamentos establezcan. En el orden de ideas planeado se puede observar que el razonamiento y la presente iniciativa ciudadana cumple con cada uno de los elementos del derecho de petición ya que se le pide a este H Congreso pueda dar trámite a la misma y emitir dictamen favorable al mismo.

En concordancia con la presente iniciativa y norma máxima es de suma importancia argumentar que de acuerdo al artículo 26 Constitucional el suscrito se encuentra en posibilidad de participar por medio de la presente iniciativa en la planeación democrática del desarrollo nacional ya que el objetivo del proyecto “**Mixhuca 506**”, es además de desarrollar fuentes de empleo, así como aportar en las contribuciones al estado a las que el suscrito este obligado, se busca un impulso en el crecimiento de la economía del Estado a partir del desarrollo del proyecto “**Mixhuca 506**”, es así

que como la Constitución señala en el artículo descrito del cual me permito parcialmente transcribir al tenor literal siguiente;

*“Artículo 26. A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.*

*Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal...”.*

**Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), 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;**

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano menciona en su *artículo 4* que la planeación, regulación y gestión de asentamientos humanos, centro de población y la ordenación territorial en todo momento deben estar apegados a los principios de la política pública que la menciona ley determina, esto son; el derecho a la propiedad privada urbana, garantizando los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también sus responsabilidades específicas con el propio estado y la sociedad.

El principio de la Participación democrática y transparencia mediante la protección del derecho de todas las personas a participar en la formación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio, es importante que el propio *artículo 41 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* señala lo siguiente: *Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.*

## MIXHUCA 506

La propia *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* señala en su artículo 52 que la asignación de Usos de Suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desorientada de los centros de población y la adecuada estructura vial, es en este sentido que el Proyecto “**Mixhuca 506**”, no pretende contravenir con los principios y artículos señalados, y la modificación de dicho uso de suelo pretendido se encuentra fundamentalmente motivado por argumentos técnicos, jurídicos y sociales.

Es de señalar en este sentido que el propio artículo 59 del citado ordenamiento señala lo siguiente que me permito transcribir al tenor literal siguiente;

*“...II. En las zonas que no se determinen de Conservación:*

*a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad...”*

Por lo anteriormente expuesto es de observancia general que la presente iniciativa ciudadana no contraviene la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

### **Texto Normativo Propuesto**

#### **DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NÚMERO 11 BIS EL 26 DE ENERO DE 2005**

**PRIMERO;** Decreto por el que se modifica el “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal”, para permitir el cambio de Uso de Suelo a **Habitacional Mixto** del predio identificado como; 3 sur, Avenida Morelos 514, Pueblo de la Magdalena Mixhuca, Código Postal 15860 en la Ciudad de México, con una superficie total de 1,777.91 metros cuadrados.

**SEGUNDO;** La zonificación del suelo urbano propuesta se señala en la carta de usos del suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, así como en la Tabla Integral por Colonias siguiente:

Cuadro 29 Tabla Integral por Colonia Zonificación 1997-2004 - 2022...

No	Colonia	1997	2004	2022
... 58	Pueblo Magdalena Mixhuca	HC3/20, H05/30	HC3/20/Z, HC3/20/Z, E3/20, EA	HC3/20/Z, HC3/20/Z, E3/20, EA, H/M

**ARTICULOS TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** - Túrnese el presente Decreto a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, para su promulgación y debido cumplimiento.

**SEGUNDO.** - El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta de la Ciudad de México.

**TERCERO.** - Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**Lugar, fecha, nombre y rubrica autógrafa de quien presenta la presente iniciativa ciudadana;**

Ciudad de México a 26 de mayo de 2022

Hugo Leynez Celiseo.

---

**GENERALES DEL PROMOVENTE INTERESADO**

**ÚNICO; Hugo Leynez Celiseo** mexicano nacido en el Estado de Puebla el día 28 de marzo de 1965, casado, empresario, con domicilio en Calzada de Tlalpan 304, Lote 11 A, Departamento 402, Colonia Ex hacienda Coapa, Código Postal 14330, Alcaldía Tlalpan en la Ciudad de México.

**ANEXOS**

**ANEXO A.-** Copia Certificada de la escritura pública número 32,784 (treinta y dos mil setecientos ochenta y cuatro) de fecha siete de marzo del año dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Salvador Ximénez Esparza titular de la Notaría 126 del Estado de México.

**ANEXO B.-** Boleta predial del primer bimestre expedida por la Secretaria de Finanzas de la Ciudad de México.

Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de Folio No 11752-151ESSA22D de fecha 04 de marzo del año 2022.

**ANEXO C.-** Criterios de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

**ANEXO D.-** Proyecto de Construcción de Locales comerciales y planos en versión impresa.

**ANEXO F.-** Memoria Arquitectónica del Proyecto Tablas de Áreas y Niveles en versión electrónica (Memoria USB) y en versión impresa.

**ANEXO G.-** Copia Certificada de la Credencial para votar del Proponente.

**ANEXO H.-** Versión Digital de la Presente Iniciativa Ciudadana (en memoria USB).