

**DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA**

Felix Romano Rahmane, en nombre y representación del Fideicomiso BANCO VE POR MÁS, S.A., FIDEICOMISO NUMERO "527", señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos, el ubicado en Ignacio Allende No. 171, Col. Del Carmen, alcaldía Coyoacán, C.P. 04100, de esta Ciudad de México, y con teléfono (55)5768-1100.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante Usted la documentación relacionada con la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: **INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC", PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NO. 262 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2018, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA INSURGENTES SUR NO. 363, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTEMOC"**, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Inciso 1 y 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 ubicado en **Insurgentes Sur 363, Col. Hipódromo, alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06100**. 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 los siguientes documentos en original:

- Carta Ingreso de la Iniciativa Ciudadana de Decreto
- Proyecto de Iniciativa Ciudadana de Decreto
- Memoria y Anteproyecto arquitectónico
- Copia Certificada de mi credencial para votar

Además de los siguientes documentos en copia simple:

- Título de propiedad del predio



COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS

FOLIO:

00003352

FECHA:

29-05-2023

HORA:

13:30

RECIBIÓ:

Mary

recibi con anexo y copia
Certificada y USB

- Contrato de Fideicomiso de Administración, identificado como "BANCO VE POR MÁS, S.A., FIDEICOMISO NUMERO "527"
- Poder del Representante Legal
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con Folio N° 26368-151COMO22
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 001275

Sin más por el momento, agradeciendo de antemano sus atenciones y en espera de su respuesta, quedo a sus órdenes.

Atentamente



Felix Romano Rahmane

Representante Legal de BANCO VE POR MÁS, S.A., FIDEICOMISO NUMERO "527"

“INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC”, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NO. 262 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2018, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMERO 363, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHEMOC”

Con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículo 35

25-5-2023



Índice

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.....	3
II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO.....	4
III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.....	6
3.1. Planteamiento de la problemática.....	6
3.2. Propuesta de solución.....	8
IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS.....	11
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.....	13
5.1. Factores económicos.....	15
5.2. Factores ambientales.....	16
5.3. Factores sociales.....	17
5.4. Factores demográficos.....	18
5.1. Factores de riesgo [].....	21
5.1.1. Riesgos de origen geológico.....	21
5.1.2. Riesgos de origen socio organizativos.....	22
5.1.3. Riesgos de origen hidrometeorológicos.....	23
VI. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA 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; 25	
VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO.....	30
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;.....	33
a. Normas de ordenación particulares.....	62
b. Normas de ordenación en las áreas de actuación.....	63
IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO.....	67



X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO.....	69
XI. SI LA INICIATIVA CONTUVIERE PLANOS O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO GRÁFICO, LOS TALES DEBERÁN SER CLAROS Y LEGIBLES, TANTO EN SU VERSIÓN IMPRESA COMO EN LAS ELECTRÓNICAS.....	69
XII. TRATÁNDOSE DE UNA INICIATIVA CIUDADANA, DEBERÁ ADJUNTARSE COPIA, CERTIFICADA POR NOTARIO, DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR EN LA QUE CONSTE EL DOMICILIO DEL PROPONENTE, DOMICILIO QUE, A SU VEZ, DEBERÁ UBICARSE DENTRO DEL POLÍGONO SOBRE EL CUAL SE PRETENDA QUE APLIQUE EL TEXTO NORMATIVO PROPUESTO	70
XIII. BIBLIOGRAFÍA	70



*El presente documento se desarrolla con fundamento en el **Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente que señala:** "Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:*

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

"INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC", PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NO. 262 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2018, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMERO 363, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHEMOC"

II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

La actual dinámica urbana de la Ciudad y la factibilidad inmobiliaria de la colonia Hipódromo han determinado que la puesta en marcha de un proyecto de Hotel con usos complementarios al mismo, promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía, los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el Programa Delegacional vigente que, en términos generales, promueve la consolidación de las colonias de la Alcaldía, la mezcla de usos y el aprovechamiento de predios subutilizados, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial de la Alcaldía.

Como resultado de ese análisis económico financiero y urbano realizado se determinó la viabilidad de desarrollar un proyecto clasificado dentro del Género de "Servicios", Subgénero "Servicios de Hospedaje" para un uso de suelo de Hotel, el cual, se encuentra limitado para desarrollarse en un altura de 36 m, ya que el uso del suelo aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Hipódromo vigente es HCS 36m (Habitacional con comercio y servicios en hasta 36 metros máximos de altura) además, por tratarse de un terreno con superficie mayor a 500 m² le corresponde un 22.5% de superficie mínima de área libre, 77.5% de superficie máxima de desplante y una superficie máxima de construcción de 5,984.55 m².

Por lo anterior, y dados los procedimientos vigentes para promover una modificación de uso de suelo, se integra el presente decreto que se desarrolla con la finalidad de justificar que:

- Que la inserción de un servicio de hospedaje, se traduce en un promotor de desarrollo económico urbano y social en la zona en que se ubica el predio en estudio, genera empleo, aprovechamiento y valorización del espacio público urbano y garantiza la conservación de la zona con valor patrimonial;
- Que la mezcla del giro pretendido con los usos existentes no son ajenos, ni contrarios si no que son complementarios para una zona con vocación turística y con objetivos de fortalecimiento en su estructura como lo es la colonia Hipódromo;

- Que la apertura normativa a usos de suelo compatibles con la vocación de la zona puede activar una sinergia positiva para consolidar el valor patrimonial de la Colonia.

Para lograr estos alcances, se establecen los siguientes objetivos:

- Analizar la normatividad actual para definir los ajustes requeridos para que se permita reorganizar el potencial y se consolide un proyecto de hasta 67.40m de altura, la cual se encuentra limitada por su misma zonificación.
- Determinar el estado actual de la zona de influencia del proyecto en análisis para conocer la capacidad instalada de su infraestructura y la funcionalidad de la misma;
- Analizar y medir los efectos de la inserción del proyecto pretendido en el entorno, sus efectos en el aprovechamiento de la infraestructura existente, la relación que tendrá con los usos vecinos y en su entorno y en general los efectos de la inclusión de este proyecto en la zona donde se pretende;
- Proponer los ajustes a la normatividad vigente para lograr que, mediante la reorganización del potencial del uso de suelo permitido, el predio que nos ocupa pueda consolidar una altura de hasta 67.40 m
- **Por lo que se busca promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal COLONIA HIPÓDROMO, publicado el 15 de septiembre de 2000 que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que la zonificación aplicable al predio ubicado en Av. Insurgentes Sur 363, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc para que se le permita reorganizar su potencial, de manera que pueda consolidar una altura en hasta 67.4 m.**

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

3.1. Planteamiento de la problemática

Debido a la dinámica urbana de la Ciudad de México sus habitantes se ven en la necesidad de ocupar el suelo urbano y desarrollar actividades con usos distintos a los originalmente previstos por las normas rectoras y solicitar para tal efecto, la modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

Este potencial de transformación plantea a las autoridades locales la necesidad de ponderar las demandas sociales y revisar el sentido de los ordenamientos vigentes con el propósito de dar solución a los fenómenos urbanos sin perder de vista las directrices de la planeación urbana y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La Colonia Hipódromo donde se ubica el predio involucrado en esta iniciativa, presenta hoy en día condiciones urbanas renovadas que la han vuelto un polo atractor de actividades diversas de aprovechamiento social y turístico, así lo reconoce el Programa donde menciona que desde la década de los 90's se identifica un acelerado cambio en los usos del suelo así también refiere aspectos sociales que hasta la fecha prevalecen y que se muestran en el siguiente fragmento del apartado 1.6.3 Aspectos sociales del Programa Parcial Hipódromo:

"...la multiplicación de prestadores de servicios y de comercios continúa, alterando las condiciones de vida de la colonia y provocando choques de intereses entre grupos.

Este fenómeno, característico de las áreas centrales de las grandes ciudades, favorece la concurrencia de una importante población flotante, proveniente de distintos rumbos de la Ciudad y su área metropolitana y, suele rebasar aspectos jurídicos y de normatividad que es necesario revisar, si se quieren lograr consensos y determinar soluciones que eviten mayores fricciones.

Los actores sociales que intervienen en el conflicto de intereses que ha surgido en la colonia Hipódromo, se pueden clasificar en dos grandes grupos: el de los residentes y el de los usufructuarios del espacio urbano, quienes mayoritariamente no habitan en ella."

La normatividad vigente en materia de uso de suelo que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, se configura a partir de la traza de la colonia y los



corredores de alta intensidad que se ubican en ella, asignándole a estos los usos mixtos y de oficinas.

En el caso del predio objeto de estudio al situarse sobre un corredor primario, como lo es la Av. de los Insurgentes, y la cercanía con el Parque México, se ve altamente favorecido por su conectividad con la ciudad, así como por una amplia gama de comercio y servicios ofertados en esta zona, que hacen de esta zona, un lugar altamente atractivo para sus habitantes, como para foráneos, lo anterior se contempló desde el diseño original de la colonia para favorecer la calidad de vida de sus habitantes incluyendo esta condición desde la infraestructura, como se menciona en el apartado 1.3 del Programa parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, por lo que este aspecto refuerza la posibilidad de integrar usos complementarios al habitacional en la zona a partir de una inserción ordenada y regulada de los mismos, aprovechando las condiciones urbanas inigualables que ofrece la colonia.

Por tal motivo, se considera que toda la Colonia Hipódromo, tiene las condiciones urbanas, de infraestructura y de comunicación para promover proyectos de máxima calidad ligados al servicio de hospedaje de primer nivel, además de que existe la demanda de dichos servicios para aprovechar las condiciones descritas.

Con lo anterior se visualiza la posibilidad de permitir la reorganización del potencial para aumentar la altura del predio que nos ocupa, ya que como se demuestra en el estudio técnico (que respalda esta iniciativa), la altura pretendida, respeta en todo momento, los parámetros que la ciudad establece para determinar las alturas que pueden alcanzar las edificaciones. En este caso, esta norma, se encuentra plasmada en la norma de ordenación general número 7, y que con base a su análisis se establece lo siguiente:

Para efectos de analizar la altura máxima que se puede lograr en el predio bajo estudio, se ha tomado como base su alineamiento, el cual muestra que la distancia entre paramentos es de 36.00 m; y considerando que el proyecto cuenta con un remetimiento de 3.00 m., se aplican estos datos a la fórmula establecida en esta norma, y se obtiene que el predio puede alcanzar hasta una altura de 81 m sobre nivel de banqueta, pero que se ven limitados en hasta 36 m de altura por el P.P.D.U. de Hipódromo.

Calle	Fórmula	Altura	Niveles con	Niveles con
-------	---------	--------	-------------	-------------

			Altura 3.6m	Altura 4.5 m
Insurgentes Sur	$2 \times (36 + 3 + 1.5) = 81 \text{ m}$	81 m	22.5	18

Lo que indica que se podrían desarrollar hasta 22.5 niveles, considerando un altura de 3.6 m de entrepiso, o bien un total de hasta 18 niveles considerando un altura de entrepiso de 4.5m.

Sin embargo el proyecto únicamente pretende desarrollar 21 niveles con azotea, llegando a consolidar una altura de 67.40 m.

De manera que la altura del proyecto es menor a lo que permite la norma, y considerando la distancia de su paramento opuesto de 36.00 m, su remetimiento de 3m, y el contexto de desarrollo urbano en el que se ubica, la altura del proyecto propuesto cobra sentido.

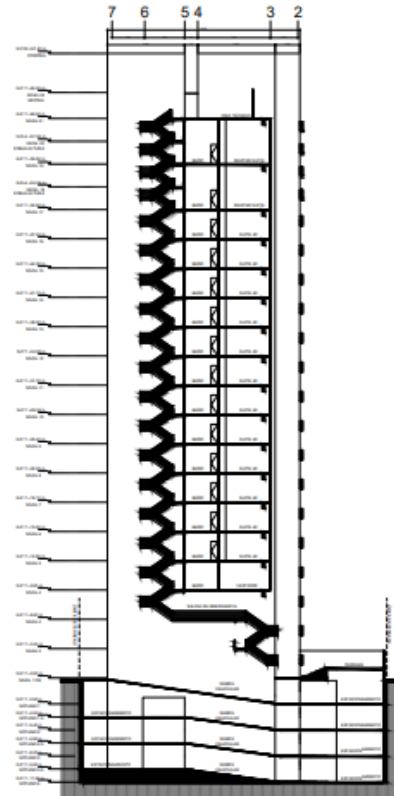


Imagen. Corte esquemático
Fuente: Proyecto Arquitectónico.

Derivado de lo cual, se demuestra que la altura pretendida se puede lograr mediante la reorganización de su potencial, sin sobrepasar la superficie máxima de construcción, y se respetan los criterios que la ciudad establece para delimitar las alturas que la edificaciones pueden alcanzar.

3.2. Propuesta de solución

Como se analizará y comprobará en la presente iniciativa y fundamentado con el Estudio Técnico Justificativo que la acompaña, la puesta en marcha del proyecto pretendido promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía, los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el programa Delegacional vigente y el Programa Parcial Hipódromo que,



en términos generales, promueve la consolidación de las colonias de la Alcaldía, la mezcla de usos y el aprovechamiento de predios subutilizados, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial de la zona.

De igual forma el propio Programa General de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México establece políticas de desarrollo y consolidación de la Ciudad que muestran la viabilidad de la modificación que se requiere para llevar a cabo el proyecto que se presenta en este estudio y cuya ejecución, no hará más que reforzar la visión de consolidación y desarrollo económico propuesto por el Gobierno para esa zona de la Ciudad.

Por lo tanto, el presente estudio analiza y justifica la viabilidad de llevar a cabo la modificación del uso de suelo para el predio que nos ocupa con la finalidad de para que se le permita al predio bajo estudio alcanzar la altura de 67.40 m, mediante la reorganización de su potencial, respetando en todo momento la superficie máxima de construcción, y que permita desarrollar el proyecto pretendido.

Así pues, se requiere promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal COLONIA HIPÓDROMO, publicado el 15 de septiembre de 2000 que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que se permita reorganizar el potencial que la zonificación le permite al predio ubicado en Av. Insurgentes Sur no.363, Col. Hipódromo, con el objetivo de alcanzar una altura de hasta 67.40 m respetando en todo momento la superficie máxima de construcción aplicable al predio bajo estudio, y todas la demás normas aplicables.

Es importante mencionar que el predio bajo estudio, tiene asignado el uso HCS (Habitacional con comercio y servicios) en las vialidades principales y en algunas manzanas ubicadas al sureste, y al pertenecer a las áreas de conservación patrimonial, implica que existe la infraestructura, equipamiento y condiciones necesarias para desarrollar proyectos que permitan el aprovechamiento y



reutilización de inmuebles hoy subutilizados, para abastecer de servicios y comercios complementarios a los corredores de las avenidas Nuevo León, Insurgentes y Álvaro Obregón.

Lo anterior aunado a las estrategias de Desarrollo Urbano y económico asentadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, así como los recientes acuerdos para la reactivación económica, además de la extensión de los servicios y comercios existentes en los corredores principales hacia el interior de la colonia, se demuestra que la vocación y aprovechamiento del lugar se ha ido modificando de manera natural.

Estas condiciones de la normatividad y la mejora del espacio urbano, aunado a la buena comunicación que existe por diversos medios de transporte para llegar a la zona, lo convierten en un polo atractor del desarrollo inmobiliario que se verá beneficiado con el proyecto que se analiza que además propone un uso totalmente compatible en la zona y que dotará de un servicio de primer nivel.



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

Para resolver la problemática planteada, se promueve la Iniciativa de Decreto en materia de reforma a las disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" vigente, publicado el 15 de septiembre de 2000, en la gaceta oficial del Distrito Federal, que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre del 2008, y el Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta Ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, basado en lo siguiente:

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Se define el límite en el cual aplica el programa Parcial para Hipódromo, y en donde se estable las zonificaciones de las que son sujetas los predios comprendidos en dicha poligonal. Así mismo, dentro de este apartado, en el punto El planteamiento de la estrategia para la zona, establece una serie de usos de suelo que implican la reglamentación y aprobación para su adecuada implantación; de la misma forma, se plantean restricciones que deberán quedar oficializadas en el Programa Parcial.

Con base en lo anterior en el punto **4.4 polígono actuación**, en la página 92, se menciona "En este Programa Parcial no se consideran polígonos de actuación." Lo que deja en ambigüedad la forma en cómo se aplica este instrumento, ya que no se estipula que estén prohibidos, y más adelante, en la página 109, en la **sección VIII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN, SUBTEMA 8.2**, se menciona lo siguiente:

"8.2. Instrumentos Administrativos En el Programa Parcial se utilizan los siguientes instrumentos administrativos: determinación de polígonos y sistemas de actuación, convenios de coordinación y concertación, definición territorial del gasto público y determinación de instrucciones a la áreas competentes de la Administración Pública del Distrito Federal. Polígonos y sistemas de actuación

Los polígonos y sistemas de actuación



Los polígonos consisten en la determinación de una o varias áreas dentro del polígono del Programa Parcial, en el que se contemplen determinadas estrategias o acciones, que requieran la participación conjunta de propietarios-poseedores, autoridades, inversionistas, promotores, etc. Una vez definidas las acciones y el área correspondiente, se elige un sistema de actuación y, se determinan los derechos y obligaciones de cada una de las partes involucradas, para lograr la ejecución de las acciones. Los sistemas de actuación pueden ser sociales, privados o por cooperación, dependiendo de los agentes que intervengan.”

De manera, que la autoridad actual interpreta que no se permite el uso de este instrumento, aun cuando en este apartado, se establece que unos de los que se puede hacer uso dentro del programa son precisamente los polígonos de actuación., y motivo por el cual se presente la iniciativa correspondiente, ya que como se ha comentado, que se puede lograr la altura deseada al reorganizar su potencial, precisando que no altera la altura que la ciudad le permite alcanzar al predio y no se rebasa la superficie máxima de construcción permitida por su misma zonificación.

Der manera, que los parámetros asignados por la Zonificación que aplica al predio en estudio podemos establecer lo siguiente:

Al predio en análisis se le asigna la Zonificación Habitacional (HCS) con 36 metros máximos de altura, respetando el 22.5% de la superficie como área libre y contemplando el 77.5% como desplante máximo, lo anterior conforme a la proporción correspondiente a la superficie del terreno, descrita en el Programa Parcial representando lo siguiente:

Potencial aprovechable con base en el uso de suelo vigente para el predio ubicado en la Av. Insurgentes 363, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.

Zonificación HCS 36m

Área libre: 22.05%

Área de desplante: 77.50%

Superficie máxima de construcción: 5,984.55 m²

Lo anterior representa que en el predio en estudio es factible lograr hasta 5,984.55 m² de construcción habitable a la que se le pueden asignar los usos de habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia como usos permitidos. Por lo que el uso de hotel y servicios complementarios al hotel, que se encuentra limitado aun altura de 36 m de altura.



Con base en lo anterior, mediante la presente iniciativa se busca promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Colonia Hipódromo, publicado el 15 de septiembre de 2000, que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que dentro de la zonificación aplicable al predio ubicado en Insurgentes Sur 363, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc se le permita reorganizar su potencial, de manera que pueda consolidar una altura de hasta 67.4 m

Con lo anterior se permitirá el desarrollo del proyecto con uso de servicios, en el subgénero de Hotel y usos complementarios al de hotel en la intensidad máxima permitida en el predio que será de 4,997.50 m², en una altura de 67.40 m, lo que representa una diferencia de 31.4 m de altura, y los cuales motivan la presente modificación, con lo que se respetará el potencial máximo permitido de acuerdo con la zonificación aplicable al predio.

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

Las características urbanas de la colonia Hipódromo han variado en los últimos años con motivo de la modernización de toda la infraestructura de movilidad, principalmente con la inserción de las líneas 1 y 2 del Metrobús que corren sobre las avenidas Insurgentes y Benjamín Franklin respectivamente, además del programa de revitalización y recuperación del espacio público, donde el parque México, plazoletas y glorietas ubicadas en los circuitos de las Avenidas México y Ámsterdam tuvieron una reapropiación por parte de los habitantes de la zona sobre todo en la temporada más restrictiva de la pandemia por COVID-19, donde el espacio público y las nuevas formas de apropiación de los espacios públicos para sustituir actividades que en su momento se desempeñaban en espacios cerrados, permitió diversificar la oferta de productos y



servicios que se complementan armónicamente con los usos mixtos localizados en los corredores que la limitan.

Esta evolución ha basado su desarrollo en el potencial constructivo que le ha asignado el Programa Parcial para la colonia Hipódromo, vigente los últimos 22 años, que si bien, en términos generales al igual que el Programa Delegacional promueven la consolidación de zonas subutilizadas en toda la Alcaldía y asigna a los corredores urbanos y zona sureste de la Colonia Hipódromo la zonificación HM (habitacional mixto), y HCS (Habitacional con comercio y servicios) la variedad de usos y el potencial de construcción con más posibilidades queda reservada únicamente a los corredores urbanos.

Lo anterior sirve como referente para mencionar que en el caso del predio objeto de análisis la zonificación aplicable es HCS, reconoce el potencial de desarrollo que se puede consolidar a partir de su ubicación estratégica, sobre un corredor de gran importancia en la ciudad, y su cercanía al parque México, lo sitúan en un espacio ideal para ofertar servicios de hospedaje, como el pretendido, pero que se ven limitado en su altura.

Toda esta fenomenología ha permitido demostrar que la Colonia Hipódromo aparte de una ubicación privilegiada, cuenta con alternativas de movilidad, espacios públicos revitalizados y una infraestructura suficiente para absorber la inserción de proyectos que sean complementarios a oficinas, restaurantes, comercio y escuelas existentes.

La traza de la colonia Hipódromo, permite que sus calles y avenidas confluyan principalmente alrededor de las Avenidas México y Ámsterdam donde en su recorrido se generan glorietas o plazoletas donde se mezclan distintas actividades que fungen como nodos de desarrollo intensificándose a partir de la resignificación del espacio público por la pandemia de 2020.

Este proceso de transformación positiva y consolidación sería más rápido si no se encontraran limitantes de aprovechamiento como la limitante de las alturas permitidas, pues, esta misma contradice la superficie máxima que se permite desarrollar en los predios, y la autorización para poder reorganizar su potencial para alcanzar la altura deseada, promovería un mayor número de proyectos, que demandarían otros usos y servicios complementarios y por lo tanto acelerarían el proceso de evolución y consolidación de la colonia.

Dada esta condición, se considera viable la modificación al Programa que se promueve para que se autorice al predio específico el uso de suelo requerido para la instalación de un hotel y servicios complementarios al mismo considerando las siguientes características de los factores que a continuación se desarrollan:

5.1. Factores económicos

El gobierno de la Ciudad Alcaldía tiene programada la acción deliberada y comprometida con los sectores productivos e instancias de gobierno de la Alcaldía, para que participen en el fomento de las actividades económicas viables para el desarrollo de la economía de la Ciudad, incrementando el empleo y preservando el medio ambiente.

Establece que son actividades económicas de fomento las relacionadas con el desarrollo urbano y medio ambiente, principalmente aquellas que se ubiquen en zonas de fomento económico; que generen empleos y que implementen el uso eficiente de agua y energéticos y servicios que proporciona la Ciudad.

Promueve el impulso en forma sostenida de nuevas fuentes de empleo y conservar las ya existentes;

Fomentar la inversión productiva y la competitividad de las empresas generando un entorno favorable para las actividades económicas.

Fomentar la modernización y dinamismo de las actividades económicas, en concordancia con las políticas y estrategias de desarrollo económico.

Alentar la competitividad para lograr que los trabajadores sean productivos y competitivos, para lo cual se deberá: generar empleos estables, bien remunerados, en igualdad de condiciones para hombres y mujeres, orientados hacia los sectores más vulnerables y proporcionándoles seguridad social.

Y para lograr esos objetivos instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, para que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determinen promuevan e impulsen, en el ámbito de su competencia, las zonas de fomento económico, las cuales serán los espacios territoriales comprendidos en las áreas de actuación que señalan la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el propósito de impulsar programas de fomento económico, proyectos de inversión y, en general, actividades económicas.

La zona en estudio es sin duda un polo de desarrollo económico potenciado por el uso de suelo de la zona y es sin duda un sitio idóneo para cumplir estos objetivos en materia de fomento económico, por lo que revisando los efectos del proyecto en la zona es factible concluir que se cumplen adecuadamente con la inserción del proyecto de hotel y que se revisa en este estudio.

5.2. Factores ambientales

En la actualidad, existe un compromiso gubernamental de promover la sustentabilidad de la Ciudad de México y sienta las bases para la conservación y buen uso de los recursos naturales, así como para la protección del medio ambiente en beneficio de la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros de la Ciudad.

Para lograr lo anterior, establece entre otros, los siguientes objetivos:

- a) Mejorar el Paisaje Urbano y Promover el Crecimiento de las Áreas Verdes y espacios públicos urbanos;
- b) Lograr el Control de la Contaminación y el Mejoramiento de la Calidad del Entorno;
- c) Realizar un Manejo Sustentable de los recursos de la Ciudad como lo son la energía, el agua los residuos;

Para lograr lo anterior propone la autoridad implementar

- Manejo Sustentable de los Recursos Naturales y la Biodiversidad;
- Retribución por Mantenimiento de los Servicios Ambientales;
- Contener el crecimiento de la Mancha Urbana
- Consolidar el aprovechamiento de los recursos subutilizados;
- Ampliación y Manejo de Áreas Verdes Urbanas;
- Mejoramiento de la Calidad del Aire:
- Promoción y Patrones de Movilidad Amigables con el Ambiente y Consumo Sustentable,
- Promoción de una Cultura Ambiental; Corresponsabilidad Social en la Resolución de los Problemas Ambientales;

De la revisión de estos objetivos y medios para lograrlos, se establece que la inclusión del proyecto analizado apoyará el cumplimiento de dichos objetivos y programas pues se revitalizará el predio involucrado con un proyecto moderno que considerará en su



construcción y funcionamiento todos los elementos que por norma le exigen contemplar elementos de ahorro y reuso de recursos y se apegará a los diversos programas y acciones que le imponga la autoridad como medidas de mitigación de sus efectos en el entorno ayudando al cumplimiento de estos objetivos en materia ambiental.

La baja oferta de cajones de estacionamiento que tendrá el proyecto (en cumplimiento de los nuevos criterios en la materia), generarán sinergia positiva pues la zona se ve dotada de estacionamientos públicos que podrán ser utilizados por el proyecto pretendido, con los consecuente efectos positivos en la reducción de vehículos que absorbe el proyecto, además de contar con excelentes medios de transporte público que abastecen adecuadamente la zona promoviendo la nueva cultura ambiental.

Dado que el proyecto contempla la implementación de sistemas ahorradores de agua, de captación y reuso de agua pluvial, de tratamiento y reuso de agua residual, de ahorro de energía y durante el funcionamiento, programas entre los usuarios y habitantes de conciencia ecológica, sin duda será un ejemplo de la promoción de la cultura ambiental que se busca promover en el Programa y por lo tanto, se hace compatible el proyecto pretendido con los objetivos descritos.

5.3. Factores sociales

El Programa Parcial y Delegacional establece entre muchas políticas y líneas de acción en búsqueda de la mejora de la población, sobresaliendo la búsqueda de condiciones sociales de igualdad y de progreso para sus habitantes, promoviendo entre otros:

Implementar proyectos ordenadores con espacios públicos amplios, diseñados con criterios de sustentabilidad y habitabilidad que fortalezcan la cohesión y el arraigo social;

La distribución espacial de actividades socioeconómicas ha variado en los años de aplicación de los Programas Delegacional y Parcial vigentes. De esta forma, deben definirse nuevos lineamientos o políticas en función de las necesidades de los habitantes actuales.

Salvaguardar el carácter equitativo del desarrollo social.

Ambos Programas también promueven:



La construcción de vivienda plurifamiliar para venta o renta mezclada con usos compatibles y congruentes con la vocación de cada colonia.

Contribuir al arraigo de la población residente con el mejoramiento de las condiciones del entorno urbano, principalmente en materia de espacio público y seguridad pública.

Mejorar las condiciones de habitabilidad (vivienda), así como el reordenamiento de las actividades económicas (economía), tomando en cuenta en todo momento sus condiciones histórico-culturales (patrimonio cultural urbano).

Promover una mayor intensidad sobre los corredores y vías principales, así como la consolidación de centros de barrio hacia el interior de las colonias.

De lo anterior, se puede concluir que la inserción del proyecto que se analiza es sin duda un elemento que servirá para dar cumplimiento a todos las políticas y estrategias que en materia de desarrollo social se proponen para la Alcaldía aunado a que las condiciones funcionales de la zona de estudio favorecen la inserción de este proyecto en un ambiente social adecuado y que se verá beneficiado de la actividad propuesta.

5.4. Factores demográficos

A partir de la década de los años setenta, la población de la Alcaldía Cuauhtémoc comenzó a disminuir a causa de la sustitución de los usos habitacionales, así como por la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano.

Con esa tendencia, según el Censo de Población y Vivienda realizado por el INEGI para el año 2000 se registró una población de 516,255 habitantes, mientras que para el período de 2005-2010, la tasa de crecimiento disminuyó en -1.25%;

El comportamiento en la Ciudad se muestra en términos generales con la misma tendencia en la Alcaldía Cuauhtémoc y de igual forma en las AGEB's analizadas (ver estudio técnico justificativo), lo que tiene lógica al pensar que se trata de una de las zonas más céntricas de la Ciudad y que vive la lógica urbana del desplazamiento al incrementar el valor de la tierra dando paso a nuevos usos como lo son los comercios y servicios que ahora pueden verse con mayor claridad en la Colonia en estudio.

Las AGEB's de la zona de estudio presentan una población total en el Censo 2010 de 17,797 habitantes. Cantidad que, como se ha mencionado en el punto anterior se ha ido

reduciendo proporcionalmente al despoblamiento de la Ciudad por el efecto natural del crecimiento urbano, con base en las siguientes AGEB's, que se muestran en la imagen:



A continuación, se presenta una tabla resumen con los datos resultantes de la sumatoria de las tres AGEB's que conforman la colonia Hipódromo en comparación a los años 2010 y 2020, con base en los censo que realiza el INEGI.

AGEB URBANA	POBLACION TOTAL 2010	POBLACION TOTAL 2020	DIRFENCIA POBLACIONAL ENTRE 2010-2020
901500011106	2127	1552	-575
901500011197	1678	1206	-472
90150001120A	2212	1876	-336
901500011214	2636	2761	125
901500011341	4138	3497	-641
901500011356	3176	3309	133
901500011360	1830	1780	-50
	17,797	15,981	-1,816

Fuente: INEGI Censos de Población y Vivienda 2010 y 2020

Los números de la tabla anterior clarifican la tendencia recurrente de expulsión de población, pues muestra que el nivel y tipo de vivienda existente en la zona de estudio, si bien presentan un grado de rezago bajo, se trata de viviendas antiguas que ya no



cumplen la demanda espacial de las familias modernas y esto genera la expulsión de población en su búsqueda por un mejor espacio que habitar.

Por supuesto que la zona tiene condiciones de infraestructura y servicios bastos para la vivienda, pero la presencia de servicios y comercios que pueden complementarse requieren su inserción de manera cercana y accesible.

Y sobre todo, la zona se ve sometida a la presión del cambio de giro basado en el valor de la tierra, que se incrementa constantemente por el efecto del desarrollo de los corredores, (principalmente Nuevo León e Insurgentes), que genera una demanda de espacios de servicios y comercios que pueden claramente encontrar cabida en la Colonia que se estudia.

Así pues, la tendencia comprobada con los resultados de los censos de población en los últimos 10 años muestra la transformación de la zona por expulsión de población habitante y la llegada de nuevos servicios y comercios que se respaldan en la vocación del uso de suelo de la zona.

Lo anterior se traduce en una natural tendencia a la expulsión de población habitante para dar paso al aprovechamiento de esos lotes con nuevos proyectos de oficinas y servicios que dominan la zona.

El efecto natural de la tendencia del crecimiento urbano de las zonas con potencial de desarrollo de la Ciudad como lo es la colonia Hipódromo, aunado al buen potencial del uso de suelo y la demanda de espacios para giros del sector terciario, generan las condiciones positivas para la inserción de nuevos proyectos de servicios, entre los que se ubican los servicios de hospedaje como el caso del Hotel pretendido.

5.1. Factores de riesgo [1]

5.1.1. Riesgos de origen geológico

La Alcaldía se encuentra en una zona plana, con pendiente del terreno entre 0 y 2%, la elevación promedio de la demarcación es de 2,200 msnm. Según lo indica el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

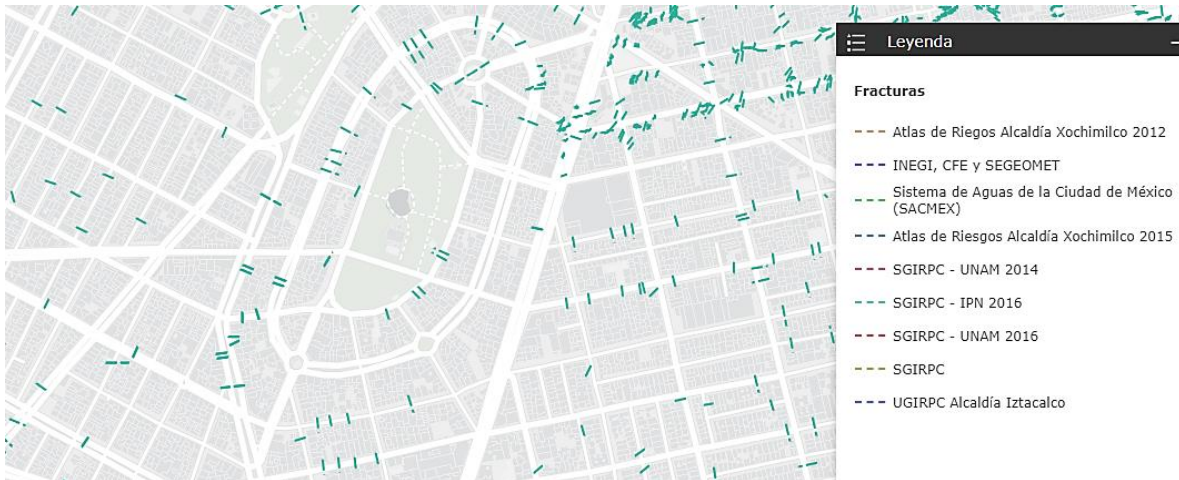
En la Alcaldía se localiza una falla geológica que va de surponiente a nororiente, la cual atraviesa la parte central del territorio delegacional en las colonias Hipódromo Condesa, Condesa, Roma Norte, Juárez, Cuauhtémoc, Tabacalera, Guerrero, Morelos, Peralvillo y Maza.

Prácticamente todo el territorio de la demarcación se encuentra en condición de peligro sísmico alto, razón por la cual se deben revisar edificaciones y todo tipo de estructuras para establecer si cumplen con los lineamientos de seguridad estructural del Reglamento de Construcciones vigente y, en su caso, para emitir las recomendaciones e instrucciones correspondientes.

Gracias a los actuales criterios normativos, los parámetros de diseño de estructuras y la vigilancia de la autoridad especializada en la materia, se puede prever que un proyecto nuevo superará cualquier contratiempo que dicha condición de vulnerabilidad en esta materia le genere, garantizando a seguridad estructural de la edificación y por lo tanto minimizando bastante esta posibilidad de riesgo.

Una edificación como la pretendida para el proyecto de hotel y servicios complementarios debe por norma, superar cualquier criterio de seguridad en la materia, lo que garantiza la minimización del riesgo en este sentido.

[1] Información obtenida del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México. Con información actualizada de la Subdirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, Secretaría de Obras y Servicios y Subdirección de Riesgo y Vulnerabilidad Urbana.



Fracturas en la zona bajo estudio. Fuente: Elaboración propia con base al portal del visor del atlas de riesgos de la Secretaría de gestión Integral de riesgos y Protección Civil

De acuerdo con el visor del Atlas de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo y Protección civil SGIRPC, en el área de influencia si bien existen pequeñas fracturas, estas no representan una amenaza para el proyecto bajo estudio, ya que la fractura más próxima se ubica una cuadra al norte de donde se pretende llevar a cabo el proyecto, y es relativamente pequeña.

5.1.2. Riesgos de origen socio organizativos

Estos fenómenos son generados por las distintas actividades realizadas por los ciudadanos asociados con los procesos de desarrollo económico, político, social y cultural. Este tipo de fenómenos se dan en grandes concentraciones de población, provocando la suspensión de funciones de un sistema de subsistencia (vías de comunicación, electricidad, sistema de servicios, medios y otros).

En la zona de influencia del proyecto que se analiza no se identifican lugares donde se pueden presentar Concentraciones Masivas de Población, sin embargo, si se localiza, con una ligera incidencia puntos conflictivos, como se muestra a continuación.



Riesgo por concentraciones masivas y reincidencia de accidentes de tránsito. Fuente: elaboración propia con base en el portal del visor del atlas de riesgos de la Secretaría de gestión Integral de riesgos y Protección Civil.

La inserción del proyecto pretendido no aportará condiciones de vulnerabilidad o riesgo adicional bajo esas posibles condiciones de concentración de población y si contará con condiciones de seguridad que garantizarán que no se vea afectado por un evento desbordado en las inmediaciones, así mismo, se menciona que las medidas de mejoramiento que se implementen en el predio, como señalización adecuada, servirán para que este índice no se incremente

5.1.3. Riesgos de origen hidrometeorológicos

Los procesos que ocasionan este tipo de riesgo tienen una incidencia periódica en determinadas zonas produciendo fenómenos destructivos a partir de granizadas, lluvias torrenciales e inundaciones.

Las inundaciones se presentan, cuando a partir de las precipitaciones, el terreno se satura o invade de agua debido principalmente a la insuficiencia de drenaje.

En la zona de estudio se identificaban sectores donde existe una recurrencia de encharcamiento muy bajo, pero que sobre el predio que nos ocupa no se presenta este problema, como se muestra a continuación:



Recurrencia de encharcamientos. Fuente: elaboración propia con base en el portal del visor del atlas de riesgos de la Secretaría de gestión Integral de riesgos y Protección Civil.

Sin embargo, dada la renovación en los últimos años de todo el espacio público de la zona se han mejorado tales condiciones y hoy se ha minimizado la posibilidad de este riesgo, aunado a que el proyecto de hotel pretendido implementará en su desarrollo todos los sistemas necesarios para aportar una afectación mínima al gasto de la red municipal e implementará sistemas para contener el agua de lluvia y no recargar la red en casos de lluvias atípicas, lo que garantiza un control sobre la posibilidad de incidencia de este riesgo.

VI. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA 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;

A partir de la década de los años setenta, la población de la Alcaldía Cuauhtémoc comenzó a disminuir a causa de la sustitución de los usos habitacionales, así como por la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano.

El comportamiento en la Ciudad se muestra en términos generales con la misma tendencia en la Alcaldía Cuauhtémoc y de igual forma en las AGEB's analizadas en la zona de estudio de la colonia Hipódromo, lo que tiene coherencia al pensar que se trata de una de las zonas más céntricas de la Ciudad y que vive la lógica urbana del desplazamiento al incrementar el valor de la tierra dando paso a nuevos usos como lo son los comercios y servicios que ahora pueden verse con mayor claridad en la Colonia en estudio.

Tabla. Población total en colonia y Alcaldía

Colonia	Población		
	Total 2000	Total 2010	Total 2020
Hipódromo	---	6,947	3,160
Alcaldía Cuauhtémoc	516,255	531,831	545,884

Fuente. Censos de Población y Vivienda», efectuado en 2010 y 2020, INEGI

Lo anterior se traduce en una clara muestra de la tendencia de la zona a la expulsión de población que habita en el sitio para dar paso al aprovechamiento de esos lotes con nuevos proyectos de oficinas y servicios que dominan la zona.

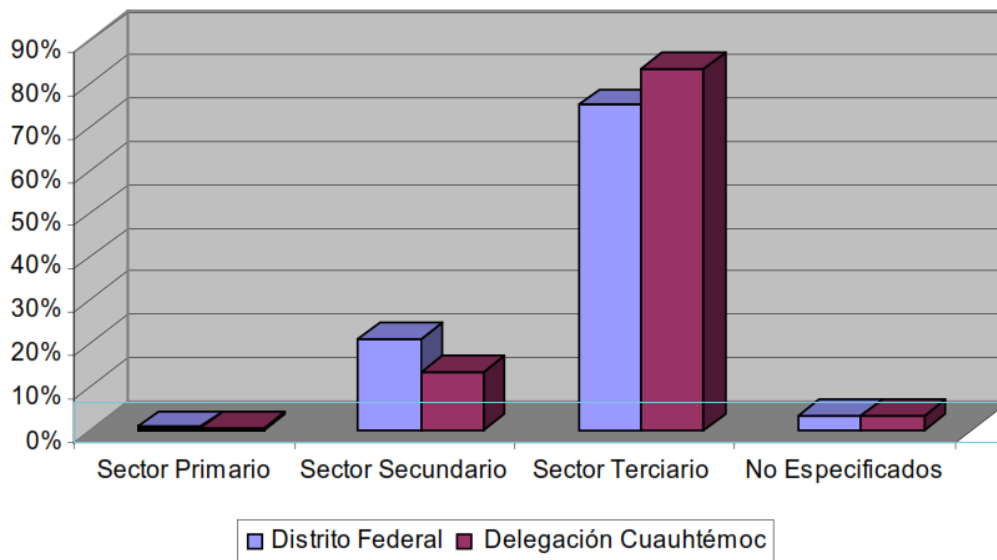
Cabe precisar que esta tendencia es el resultado de la implementación de la zonificación HM (habitacional mixto) en toda la colonia, lo que vuelve atractivos los predios por la diversidad de los usos de suelo y el buen potencial que estos tienen.

Así pues, la tendencia de la zona es el reflejo de la justificación del proyecto pretendido pues responde a la lógica de transformación que vive en el lugar.

La distribución de la Población Económicamente Activa (PEA) en los sectores económicos de la Delegación, muestran en los resultados del Censo 2010 la continuación de la tendencia a una mayor concentración en el sector terciario con el 83.45%, por ubicarse dentro de la llamada Ciudad Central donde los servicios y

comercios ofrecen un servicio en el ámbito metropolitano, la concentración de población el Sector Secundario es del 13.31%, por existir pocas industrias y espacios para esta actividad; en tanto que el sector Primario y los no Especificados sólo representan el 0.11% y 3.21%, respectivamente de la PEA.

Distribución de la Población Económicamente Activa por sector en el año 2010



Fuente: INEGI. Censo 2010

El número total de las Unidades Económicas Censadas en la Delegación Cuauhtémoc para el año de 2009 fue de 60,327 unidades, de las cuales la actividad más representativa es el comercio con 31,125 unidades, seguido por los servicios con 24,250 y en tercer lugar las manufactureras con 4,952 Unidades.

En términos generales se observa que entre 2008 y 2009 se generaron 75,021 empleos, generados en un 79.35% por actividades vinculadas con servicios, un 18.45% por la actividad comercial y el 2.20% restante por la actividad manufacturera.

La inserción del proyecto pretendido y que se analiza llevará a que esta estadística tendiente a fortalecer e incrementar la actividad de servicios y comercio se consolide pues su aportación será justo en esas ramas productivas.

En materia económica las estadísticas al tercer trimestre de 2019 reporta, **el crecimiento económico de la Ciudad continúa siendo impulsado por sus**



actividades terciarias, particularmente los servicios al consumidor final así como los servicios financieros son subsectores que mantienen un comportamiento positivo en el periodo. Por otro lado, las actividades secundarias continúan en retroceso, particularmente la construcción como resultado de los ajustes normativos y otros factores.²

Durante el período que se reporta, el turismo en la Ciudad de México mostró una afluencia positiva para la llegada de turistas. En comparación con el trimestre pasado, se reportó un incremento del 49.46% esto significa 1,226,348 más turistas que arribaron a la Capital.

El porcentaje de la ocupación hotelera en la Ciudad de México en el Tercer trimestre del 2019 fue de 66.22%. La llegada de turistas mostró una ligera disminución, la capital recibió a 10,089,066 visitantes siendo esta cifra menor en -0.88% respecto al mismo trimestre del año anterior.

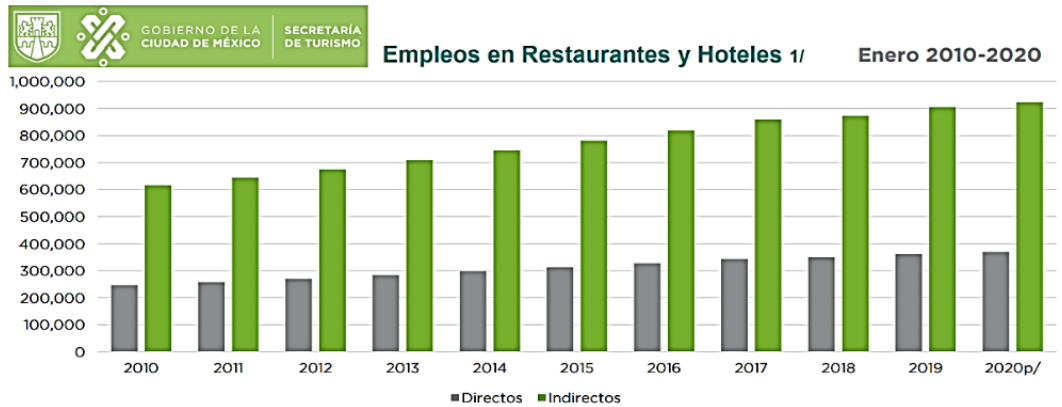
La derrama económica de los turistas hospedados fue de \$53,080.09 millones de pesos, cifra superior en 33.09% en comparación al tercer trimestre del año anterior.

La llegada de extranjeros por el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México registró una cifra de 3,705,677 personas, cifra superior en 3.42% a la registrada en el mismo periodo del 2018.

Estas cifras son alentadoras conociendo la situación general de la economía mundial y por supuesto son el principal motor que justifica la búsqueda de espacios para incrementar la oferta de servicios de hospedaje en la Ciudad, como el caso que nos ocupa.

Lo anterior se refleja en la siguiente tabla y gráfica que resumen los empleos generados desde el 2013 hasta el 2019 por restaurantes y hoteles en la Ciudad de México y el conteo de llegada de turistas a la Ciudad de México.

² <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Reporte%20Economico/reporte-economico-3er-trim.pdf>.
Reporte Económico De La Ciudad De México Tercer Trimestre 2019



Empleos	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020p/
Directos 2/	246,299	257,485	269,955	283,575	298,416	312,393	327,289	343,535	349,320	361,939	369,311
Indirectos	615,748	643,713	674,888	708,937	746,040	780,982	818,222	858,837	873,300	904,847	923,277
Total	862,047	901,198	944,843	992,512	1,044,456	1,093,375	1,145,511	1,202,372	1,222,620	1,266,786	1,292,588

1/ Estas cifras pueden no coincidir con las publicadas anteriormente debido a un cambio metodológico aplicado por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)
2/ Los empleos directos están conformados por el personal ocupado en restaurantes y hoteles. Los datos de 2002 a 2009 se estimaron aplicando la tasa de crecimiento de asegurados permanentes en el IMSS del Sector "Servicios para Personas y el Hogar", donde se incluye esta actividad al Subsector 93 clasificado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
Fuente: Instituto Mexicano del Seguro Social.

Fuente: Elaborado por la Secretaría de Turismo de la CDMX³

Ahora bien, analizando la vocación de desarrollo que el propio Programa Delegacional para Cuauhtémoc plantea para la Alcaldía, se pueden retomar los siguientes datos:

El Programa determina la importancia de la Alcaldía Cuauhtémoc con respecto al resto de la Ciudad radica pues identifica que constituye el centro cultural, político, social, financiero y económico, no sólo más importante de la Ciudad sino también del País, debido a la enorme concentración de actividades. De esta forma, no es difícil imaginar la enorme cantidad de población que atrae para realizar cualquier actividad (trámite, compras, turismo, trabajo, etc.).

Establece que las zonas cercanas al tramo comercial de Avenida Insurgentes Sur, como es la colonia Hipódromo que se estudia, desde un inicio se planteó como una colonia que brinda una infraestructura de gran calidad, considerando la mezcla de usos, no obstante, el crecimiento y desarrollo económico que ha tenido durante los últimos años ha diversificado e incrementado la demanda de servicios que requiere el turismo y la población flotante, tales como: restaurantes, agencias de viajes, boutiques, bares, discotecas y servicios turísticos de todo tipo.

Tabla. Turistas hospedados por zona turística⁴

³ <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Reporte%20Economico/reporte-economico-3er-trim.pdf>

⁴ <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2020/Enero%202020.pdf>



Turistas Hospedados por Zona Turística 1/

Enero 2010-2020

Zona Turística	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ⁵
Aeropuerto-Foro Sol	62,639	51,361	61,505	69,333	85,569	73,635	73,886	74,404	76,074	77,911	86,286
Centro Histórico-Alameda	173,668	142,306	169,071	174,387	191,811	168,334	171,976	173,182	177,069	172,166	191,941
Chapultepec-Polanco	55,459	58,597	56,732	71,056	76,674	63,000	60,651	61,076	62,447	71,818	73,154
Condesa-Roma	31,326	26,793	28,438	32,105	40,498	33,920	33,155	33,388	34,137	35,332	36,955
Coyoacán	2,117	2,235	1,990	2,000	2,595	4,460	4,653	4,686	4,791	4,602	4,472
Iztapalapa-Central de Abasto	29,323	24,140	26,414	22,518	25,149	27,714	33,110	33,342	34,091	29,600	30,003
Norte-Basilica de Guadalupe	126,250	95,414	124,018	127,116	147,368	129,585	125,751	126,633	129,475	128,247	137,866
Perisur-Ajusco	20,999	23,483	22,117	25,037	26,270	22,852	27,178	27,369	27,982	28,163	28,059
Santa Fe-Desierto de los Leones	11,316	14,522	18,406	35,306	43,611	46,391	49,269	49,615	50,728	55,546	56,785
Tlalpan-Taxqueña	105,955	85,672	101,873	101,096	110,794	96,115	99,926	100,627	102,885	104,098	106,890
Torre Mayor-Zona Rosa	169,894	170,920	165,286	189,362	203,839	184,926	178,309	179,560	183,590	186,841	193,269
W.T.C.-San Ángel-C.U.	57,514	48,722	50,921	62,562	71,780	62,802	63,303	63,747	65,178	63,325	66,547
Xochimilco-Milpa Alta-Tláhuac	10,873	7,703	8,891	8,196	9,021	8,346	8,946	9,009	9,211	7,348	7,756
Total	857,333	751,868	835,662	920,074	1,034,979	922,080	930,113	936,637	957,658	964,997	1,019,979

Tabla. Turistas hospedados por zona turística⁵

La Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal, ha impulsado durante los últimos 10 años proyectos para promover la actividad turística y el rescate y renovación urbana (que considera el rescate de inmuebles de valor histórico) en la Alcaldía, y es en la colonia Hipódromo donde la mejora de las condiciones urbanas de la misma dan factibilidad para la inserción de giros de servicios de hospedaje como el pretendido.

Como efecto de lo anterior, los corredores Insurgentes Sur y Nuevo León que forman parte de la colonia en estudio al este y oeste respectivamente, son polos atractores de viajes por motivo de turismo y negocios convirtiéndose en corredores comerciales, con centros culturales, restaurantes y comercios, que demandan servicios complementarios a su actividad, ligados al flujo constante de viajeros por relaciones comerciales nacionales e internacionales que demandan esa complementariedad en las cercanías, siendo la colonia Hipódromo una zona ideal para este fin.

⁵ <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2020/Enero%202020.pdf>



VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

La Constitución Política mexicana en su artículo 8vo. Establece el derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa y esta generará un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, por lo que la promoción que se pretende mediante la iniciativa que se integra con este estudio tiene viabilidad de conseguir ser revisado y en su momento aprobado por la autoridad en los términos que el procedimiento tiene establecido.

El artículo 27 señala que la intervención de la administración pública tiene el objetivo de prever la regulación para lograr el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

Las normas urbanas son normas jurídicas que vincula medios y fines a lograr por medio de la regulación, mismas que son previstas en materia constitucional identificándolas como parte de los derechos fundamentales y de interés general, lo que lleva a la definición de que su regulación debe ser con la mínima intervención administrativa y coherente con el desarrollo urbano siempre velando por el respeto al medio ambiente.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fija las normas básicas e instrumentos para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos, estableciendo la concurrencia de los distintos niveles de gobierno y señala los criterios para la planeación, crecimiento y mejoramiento del mismo.

Define los conceptos que son la base para la homologación de la normatividad y las diversas acciones en materia urbanística, de esta se despenden conceptos como, Densificación, Desarrollo Urbano, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Patrimonio Cultural, Uso de Suelo y Zonificación, los cuales son la materia base que se revisa en esta iniciativa, pero más aún, define como principio, el derecho a la ciudad y a la equidad que, mediante la presente iniciativa son base para la justificación legal de la modificación pretendida al ser determinante su definición para establecer que la solicitud de inclusión de uso de Hotel que se requiere para lograr desarrollar el proyecto pretendido, es poner en igualdad de condiciones al predio es estudio respecto de los predios en su entorno que si lo permiten.

En este sentido, la limitación de los derechos de los particulares se equilibra con las previsiones en materia de participación ciudadana regulada en los artículos 48 a 50 de



la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual se complementa con los derechos de acción que las leyes prevén con objeto de resguardar sus derechos.

En el artículo 6 de esta Ley (y fundamentado en el Art. 27 constitucional), define como de interés público el establecer los usos de suelo en áreas y predios de los centros de población contenidos en los programas de desarrollo urbano,

Mientras que en su Artículo 7, establece las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, a través de los mecanismos de coordinación y concertación.

De igual forma en esta Ley se establecen los niveles de planeación y la jerarquía de la normatividad que definen las bases para sustentar su viabilidad o factibilidad de modificación como en el caso que nos ocupa y genera los instrumentos para asegurar entre otros, la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes y programas (artículo 77 fracción V).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Distrito Federal, vigente desde el 15 de julio de 2010, establece el orden jerárquico y la interpretación de los programas, estableciendo mecanismos para su modificación en los artículos 28, 29 33, 34 y 35.

Es precisamente el artículo 35 el que establece que “las modificaciones a los programas serán formulados con base en los resultados que arroje el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, a fin de verificar su congruencia con otros instrumentos de planeación y determinar si los factores que determinaron la aprobación de un programa, tales como los económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo en el Distrito Federal, persisten o han variado de tal manera que sea necesario modificar los programas vigentes, o en su caso, formular unos nuevos”.

Por todo lo anterior, se establece que con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículo 8; Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Artículos 4, 6 fracción II, 7, 10 fracción XXII, 22, 23 y 77 fracción II, V y VI; Constitución Política de la Ciudad de México. Artículos 1 numeral 5; 3; 7 apartado A numeral 1 y 16 apartado C numeral 6; Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 4 fracción I, II y III, 5 fracción II, 6 fracción VII, 7 fracciones IV Bis, y V, 34Bis fracción III, 35, 38, 39 y 87 fracción II; Ley Orgánica del Poder Ejecutivo



y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículos 16 fracción VI y 31 fracción XII; Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Artículos 6, 7, 30, 32, 33, 35, 35 bis, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 53 y 55; Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 17 fracción VI inciso b; Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículo 153 fracciones XVI, XX, XXX se somete a aprobación la iniciativa de Decreto dado que:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal corresponde a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (Ahorá Congreso de la Ciudad de México), aprobar los programas, sus modificaciones y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación.

Que según lo establecido por los artículos 34 Bis fracción III, 35 y 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el procedimiento para la formulación de decretos reformas, adiciones o derogaciones a los Programas promovido por cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana deben presentarse acompañado del estudio justificativo y los razonamientos suficientes que justifiquen su solicitud y el contenido que se establece en dichos artículos incluyendo un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable de su solicitud de iniciativa propuesta, dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, para que sean turnadas, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el Presidente de la Comisión de Gobierno para su análisis y dictamen.

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;

La propuesta de iniciativa que se promueve encuentra sustento en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que aterriza los objetivos de la Ley General de Asentamientos Humanos estableciendo para la zona donde se ubica el predio involucrado en esta iniciativa lo siguiente:

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico–patrimoniales.

En materia económica la ciudad deberá consolidar la vocación heterogénea de su territorio, con la preeminencia del comercio y los servicios, promoviendo la integración de las actividades de servicios y comercio en los corredores urbanos que se han ido formando a lo largo de los ejes de flujos, principalmente en las delegaciones centrales.

Además se deben generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada.

Tales políticas de consolidación de la Ciudad son retomadas por el Programa Parcial para la Colonia Hipódromo ratificado como parte del Programa Delegacional de la delegación Cuauhtémoc vigente estableciendo para la colonia Hipódromo el siguiente uso y potencial constructivo:



Los corredores urbanos cruzan y delimitan la colonia Hipódromo y es en ellos donde se concentran las zonificaciones con mayor diversificación de usos, como es el caso de las avenidas Tamaulipas, Nuevo León, Baja California, Álvaro Obregón y Yucatán donde la zonificación asignada es HM (Habitacional Mixto) con hasta 24 m de altura, mientras que en el corredor oriente Avenida Insurgentes Sur, tiene como zonificación HSC (Habitacional, Servicios y Comercio) con hasta 36 m de altura y por último el denominado distrito III ubicado al sureste de la colonia tiene uso HO (Habitacional con Oficinas) con alturas variables entre los 18 y 24 metros, el resto de la colonia tiene uso H (Habitacional) cuya altura puede ser hasta de 15 metros y las superficies de desplante y área libre están determinadas por una proporción relacionada con la superficie del terreno, por lo que para el caso que nos compete, se aplica lo siguiente:

Potencial aprovechable con base en el uso de suelo vigente para el predio de la Avenida Insurgentes 363 Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.

Superficie del predio en cuestión: 643.50m²

Zonificación HCS 36m

Área libre: 22.05%

Área de desplante: 77.50%

Superficie máxima de construcción: 5,984.55 m²

Lo anterior representa que en el predio en estudio es factible lograr hasta 5,984.55 m² de construcción habitable, donde el uso de hotel y servicios complementarios al hotel se encuentra limitado a una altura de 36 m.

Por lo que en una primera instancia, se optó por implementar un polígono de actuación que le permitiera reorganizar su potencial y lograr la altura deseada, sin embargo, bajo el criterio de la autoridad actual, este instrumento no es aplicable, aunque dentro del mismo programa Parcial de Desarrollo urbano Hipódromo, en su apartado **8.2 instrumentos administrativos, se menciona lo siguiente:**

***“8.2. Instrumentos Administrativos** En el Programa Parcial se utilizan los siguientes instrumentos administrativos: **determinación de polígonos** y sistemas de actuación, convenios de coordinación y concertación, definición territorial del gasto público y determinación de instrucciones a la áreas competentes de la Administración Pública del Distrito Federal.*

Polígonos y sistemas de actuación Los polígonos y sistemas de actuación consisten en la determinación de una o varias áreas dentro del polígono del Programa Parcial, en el que se contemplen determinadas estrategias o acciones, que requieran la participación conjunta de propietarios-poseedores, autoridades, inversionistas, promotores, etc. Una vez definidas las acciones y el área correspondiente, se elige un sistema de actuación y, se determinan los derechos y obligaciones de cada una de las partes involucradas, para lograr la ejecución de las acciones. Los sistemas de actuación pueden ser sociales, privados o por cooperación, dependiendo de los agentes que intervengan.”

Por lo que, para cumplir con los parámetros que la autoridad solicita, es que se se presenta la iniciativa para la modificación de usos de suelo, para que se permita al predio bajo estudio alcanzar la altura de 67.40 m, mediante la reorganización de su potencial, respetando en todo momento la superficie máxima de construcción aplicable al predio bajo estudio, y todas la demás normas aplicables.

Por lo que una vez analizadas las condiciones de la colonia Hipódromo, se considera que existen las condiciones para que el uso de hotel y servicios complementarios al hotel se permitan en una altura de hasta 67.40, puesto que no se rebasa la altura que la ciudad le permite alcanzar.

Vale la pena mencionar que el proyecto pretendido se desplanta en tan solo 311.60 m², lo que representa 187.11 m² menos del desplante permitido por la norma, lo que representas un 29% menos del área permitida para este concepto;

Se aprovechan tan solo 4,997.50 m² de construcción habitable, lo que representa que se dejan de aprovechar 987.05 m² que no se utilizarán en el predio reduciendo el CUS de 9.30 permitido a 7.77 a ocupar.

Ambas condiciones son de resaltarse, pues representan un beneficio para la Ciudad al dotar mayor área libre y sobre todo, sacrificar parte de su potencial constructivo que no se utilizará.

Finalmente, se menciona que la limitante para desarrollar un altura en hasta 36m de atura, también limita la posibilidad de promover el desarrollo económico de la zona al impedir desarrollar todo el potencial que le corresponde por zonificación a un predio específico, y que se aprovechen las inigualables condiciones urbanas, físicas y vocacionales.



Revisando las políticas y estrategias de desarrollo de las Leyes y programas aplicables podemos resaltar los siguientes conceptos que establecen en su articulado:

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Reforma⁶

“... Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.”

“... Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

III. Área Urbanizada: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

IV. Asentamiento Humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

V. Barrio: zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias;....”

“... Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:”

“... II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;...”

⁶ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 06 de enero de 2020



“... IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;...”

“... VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;”

“... X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado....”

“...Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que dé estos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;.... ”

“... Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:”

“... V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.... ”

“... Artículo 30. La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano....”

Artículo 41. 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.”

“... Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del 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 desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;....”

“... Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:”

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

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 estos 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;”

“..... Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:....”

“... III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;”

“.....Artículo 85. Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de



inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables.”

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal⁷

El Programa General de Desarrollo Urbano, es un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, que determina la política, la estrategia y las acciones del desarrollo urbano, así como las bases para expedir los Programas de los subsecuentes ámbitos de aplicación.

Las políticas que establece el Programa dentro de su imagen objetivo y que se relacionan con el proyecto en análisis son las siguientes:

Se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico–patrimoniales.

En materia de desarrollo integral:

“.... Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano...”

“...Fomentar una conciencia colectiva sobre el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural edificado, para lograr su preservación y reconocimiento....”

“...Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo...”

⁷ Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003.

En materia económica:

“... En el marco de un escenario de crecimiento económico, la economía de la ciudad deberá consolidar la vocación heterogénea de su territorio, con la preeminencia del comercio y los servicios, pero con una industria eficiente e integrada sectorialmente con el resto de las actividades económicas.”..

“... promover la integración de las actividades de servicios y comercio en los corredores urbanos que se han ido formando a lo largo de los ejes de flujos, principalmente en las delegaciones centrales; e impulsar el desarrollo planificado, mediante proyectos específicos y estímulos fiscales, de los corredores terciarios mejor consolidados en las delegaciones que lo requieran, preservando las áreas de vivienda mediante la regulación de usos del suelo...”

“...Generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada....

“...Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.....”

Con lo anterior, se determina que para el Programa General de Desarrollo Urbano, la inserción de un proyecto de servicio de hospedaje como el pretendido responde totalmente a la política densificadora y consolidadora de la zona centro de la Ciudad.

Este Programa establece como prioridades:

Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo.

Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda a familias de escasos ingresos. ...Los programas de desarrollo urbano en sus distintos niveles de planeación deberán estimular la



aplicación de nuevas tecnologías, materiales y procesos constructivos para el desarrollo de vivienda de interés social y popular de alta calidad.

Expedición de acuerdos de facilidades administrativas para la promoción del Desarrollo Urbano:

El desarrollo e impulso de los Corredores Urbanos para la promoción de proyectos integrales de desarrollo urbano como Corredores de Servicios Integrales.

Desregulación y eliminación de trámites, el otorgamiento de reducciones, exenciones y estímulos fiscales federales y locales para los proyectos de inversión, con el fin de rescatar la centralidad de la ciudad, regenerar y rehabilitar los espacios urbanos, rescatar los inmuebles patrimoniales, revertir el despoblamiento, reactivar la economía y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

El Programa señala en su articulado lo siguiente:

"... II. IMAGEN OBJETIVO

Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano. "

"... Desarrollar acciones que garanticen el mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos.

Aprovechar de manera eficiente la infraestructura básica, el equipamiento urbano y los servicios públicos, procurando la regulación y distribución equitativa de su dotación, acorde con la problemática del suelo, a fin de garantizar una vida segura, productiva y sana a los habitantes de la ciudad.

Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos.

Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en



infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda..... ”

“.... Ordenamiento del Territorio Megalopolitano y Metropolitano

1. Participación en la economía mundial

Fomentar, asimismo, la inversión del sector privado en los rubros de industrias de alta tecnología, mercados ambientales, servicios financieros, informáticos, de telecomunicación, consultoría, turismo, comercio y desarrollo inmobiliario ordenado. ”

“.... 2.2. Base territorial para el fomento económico

Fomentar y consolidar la economía de la ciudad, a través de la articulación de las actividades económicas con las obras de infraestructura básica y social en los espacios de fomento, donde se procurará la localización estratégica de las empresas así como la mejor operación de los agentes públicos, privados y sociales. ”

“.... 2.4. Unidades de Ordenamiento Territorial, UOT (antes contornos urbanos)

A. Ciudad Central

Con base en lo anterior, se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico–patrimoniales.”

“.... 2.7. La Ciudad Central

Generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada.

Arraigar a la población, reciclando la base material de las delegaciones centrales para recuperar su función social- habitacional, mediante el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura básica y los servicios.



Reutilizar los inmuebles desocupados o subocupados, potenciando su uso a través de la generación de estímulos fiscales y de su integración a proyectos integrales de desarrollo.

Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
.... "

".... 1.6. Otros Instrumentos de Planeación

".....a) Aprovechamiento eficiente de la inversión histórica acumulada en infraestructura básica y equipamiento urbano, considerando la disponibilidad de recursos, prioritariamente la dotación de agua.

b) Impulso de medidas y acciones que favorezcan el arraigo de la población en las áreas urbanas consolidadas.

c) Incrementar el aprovechamiento de las áreas urbanas subutilizadas que cuenten con condiciones para su densificación. Líneas de acción: "

".... Densificación y reutilización de áreas urbanas subutilizadas."

".... 2.2. Zonificación

La zonificación contenida en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano establecerá en forma genérica los usos del suelo permitidos y prohibidos a través de las Tablas de Usos del Suelo; incluye la clasificación de usos de suelo para el suelo urbano y para el suelo de conservación. Cuando los usos previstos no están señalados en la tabla, se sujetan al procedimiento establecido en el Reglamento de la LDUDF.

La zonificación indica también, las alturas o niveles de construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas. En complemento, la zonificación del uso del suelo podrá consignar también los destinos del suelo y las reservas territoriales necesarios para la realización de programas o proyectos estratégicos de orden gubernamental.



La zonificación que determina el tipo e intensidad del aprovechamiento del suelo, será complementada con la aplicación de normas oficiales o estándares de desempeño en materia ambiental, entendidas como los parámetros límite permisibles de afectación al entorno, con los usos del suelo previstos y en los términos de la capacidad de infraestructura básica instalada y servicios urbanos existentes o de la afectación al medio ambiente.

De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del DF, con la Norma General de Ordenación aplicable y con las disposiciones en materia ambiental, se reglamentaran los usos del suelo y los establecimientos que, por los efectos o magnitud que representen, queden sujetos a la presentación del Estudio de Impacto Urbano. Por medio del estudio se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos no generen efectos negativos a terceros o que se realicen las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos, en los términos que establezcan los propios dictámenes.”

“... 2.3. Evaluación de Impacto Urbano

Para llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano público o privado, que por sus dimensiones o actividades pueda producir impactos negativos en el entorno, la LDUDF señala la obligatoriedad de presentar, previo a las licencias o autorizaciones que correspondan, un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. El estudio posibilita prever el efecto de los proyectos, mantener el equilibrio entre la infraestructura y la situación social, y definir medidas que impidan o mitiguen los posibles efectos negativos.

La evaluación tiene como propósito privilegiar el beneficio colectivo por encima del individual, a través del establecimiento específico de medidas adecuadas de mitigación, compensación o de mejoramiento..... ”

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc⁸

“... 1.1.1 Motivación

La transformación urbana y poblacional que en los últimos años se ha presentado en la Ciudad de México y en especial a la denominada Ciudad Central, donde la Delegación

⁸ Publicado en la Gaceta Oficial del D.F. el 29 de septiembre de 2008



Cuauhtémoc junto con las demarcaciones de Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza conforman dicha centralidad; hacen necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar su Programa Delegacional de Desarrollo Urbano,

“.... con la intención de lograr el desarrollo equilibrado de los procesos urbanos, orientando la planeación y el ordenamiento territorial hacia una mejor calidad de vida para la población, conservación y mejoramiento de las funciones ambientales, el mantenimiento y desarrollo de las condiciones en un marco de sustentabilidad.”

“... 1.2.3 Usos del Suelo

“....La importancia de esta Delegación con respecto al resto de la Ciudad radica en que constituye el centro cultural, político, social, financiero y económico, no sólo más importante de la Ciudad sino también del País, debido a la enorme concentración de actividades. De esta forma, no es difícil imaginar la enorme cantidad de población que atrae para realizar cualquier actividad (trámite, compras, turismo, trabajo, etc.)....”

“.... Asimismo, las zonas cercanas al tramo financiero de Paseo de la Reforma, se han ido transformando en sitios que brindan una gran cantidad de servicios a la población empleada en esta zona, tales como: restaurantes, agencias de viaje, boutiques, bares, discotecas, etc.... ”

“... Problemática Actual de la Vivienda

La Delegación Cuauhtémoc se caracteriza entre otras, por tener zonas y colonias diferenciadas, con problemáticas distintas en lo que respecta al acceso, uso de suelo y con procesos habitacionales heterogéneos. Dentro de los problemas generales de vivienda en sus diferentes colonias, están desde el deterioro en los materiales hasta situaciones de alto grado de hacinamiento, riesgo y vulnerabilidad. En una parte importante del parque habitacional de la Demarcación, los problemas se derivan de la antigüedad de los inmuebles y de la falta de mantenimiento en su construcción....”

Programa de Fomento Económico

La administración pública propiciará la acción deliberada y comprometida de los sectores productivos e instancias de gobierno, para que participen en el fomento de las actividades económicas viables para el desarrollo de la economía de la ciudad, incrementando el empleo y preservando el medio ambiente



Estará reforzado mediante un sistema de información que contenga datos económicos, geográficos y estadísticos que ayuden a la toma de decisiones en la actividad económica de la Ciudad de México.

Las actividades sujetas a fomento serán particularmente en materia de desarrollo urbano, agropecuario, medio ambiente y protección civil, así como los programas, acuerdos y convenios que precisarán las características correspondientes y que cumplan con alguno de los siguientes requisitos: que se ubiquen en zonas de fomento económico; que generen los empleos que se determinen; que sustituyan sus procesos productivos tecnología nacional o importada que permita el uso eficiente de agua y energéticos.

Sus principales objetivos son:

Impulsar en forma sostenida nuevas fuentes de empleo y conservar las ya existentes.

Fomentar la inversión productiva y la competitividad de las empresas generando un entorno favorable para las actividades económicas.

Contribuir al desarrollo económico en congruencia con los ordenamientos de protección al ambiente, de desarrollo urbano y protección civil.

Fomentar la modernización y dinamismo de las actividades económicas, en concordancia con las políticas y estrategias de desarrollo económico.

La Secretaría de Desarrollo Económico, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, determinarán, en el ámbito de su competencia, las zonas de fomento económico, las cuales serán los espacios territoriales comprendidos en las áreas de actuación que señalan la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el propósito de impulsar programas de fomento económico, proyectos de inversión y, en general, actividades económicas.

II IMAGEN OBJETIVO

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para “Cuauhtémoc” establece lineamientos donde la promoción de actividades económicas para beneficio de la población local cuenta con la única base de garantizar el Desarrollo Sustentable de la ciudad. De esta manera, se propone consolidar las principales áreas



concentradoras de actividad comercial y de servicios de la demarcación, mediante una derrama económica que permita mejorar los inmuebles de valor patrimonial, así como el entorno urbano, en su expresión más general.

El desarrollo urbano orientará al impulso, fortalecimiento y consolidación de las actividades económicas de acuerdo a criterios de sustentabilidad, enfocados al sector servicios (cultura y educación), particularmente en aquellas zonas donde se llevan a cabo actividades y se presentan usos que resguardan el patrimonio histórico intangible, como en la zona histórica del CHCM.

Reafirmar al territorio Delegacional como el principal polo concentrador de la actividad económica, cultural y política de la Ciudad de México; mejorando las condiciones de vida de la población residente, revirtiendo la pérdida de la función habitacional y contribuyendo al mejoramiento y conservación del patrimonio urbano arquitectónico.

OBJETIVOS GENERALES

Promover el desarrollo integral de la demarcación bajo el marco de un Desarrollo Sustentable.

Establecer una estructura urbana que conlleve al mejor funcionamiento de las actividades urbanas y económicas en la Delegación, mediante el impulso de Corredores Urbanos y Centros de Barrio.

Reorientar las actividades económicas mediante la consolidación de corredores (comerciales y turísticos) y reubicar al comercio informal hacia lugares más adecuados. Instrumentar programas para revitalizar las Áreas de Conservación Patrimonial y los monumentos históricos, así como mejorar la calidad de los espacios públicos para vincular la preservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo urbano ordenado y sustentable.

Adelantarse en la atención de requerimientos y demandas de equipamiento urbano y servicios, para la población de la demarcación en un plazo que considere las proyecciones al año 2025.

OBJETIVOS PARTICULARES



Desalentar la proliferación de usos no compatibles con los habitacionales en zonas donde predomina la vivienda, fomentando la creación de usos complementarios a ésta.

Promover una mayor intensidad sobre los corredores y vías principales, así como la consolidación de centros de barrio hacia el interior de las colonias.

Promover la realización de proyectos de inversión hacia zonas en deterioro a partir del mejoramiento de las condiciones de accesibilidad, movilidad, seguridad, incentivos fiscales, simplificación administrativa, certeza jurídica, etc.

Propiciar políticas de crecimiento urbano corresponsable social y ambientalmente.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo donde se determinan las vialidades consideradas "Corredores Urbanos" y cuales son los usos aplicables, a continuación, se citan los párrafos correspondientes a la página 79 del documento en comento:

***"HM- Habitacional y/o Oficinas con Comercio** Los predios con la clasificación HM tienen los siguientes usos permitidos: habitacional para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, oficinas y comercio. Este uso se aplicará en los corredores de Nuevo León, Tamaulipas, Álvaro Obregón y Yucatán. (Ver los usos específicos en la tabla de compatibilidad de usos del suelo).*

HCS- Habitacional con Comercio y Servicios Los predios con la clasificación HCS tienen los siguientes usos permitidos: habitacional para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, oficinas, comercio y servicios. Este uso se aplicará sobre el corredor Insurgentes.

8.2. Instrumentos Administrativos

En el Programa Parcial se utilizan los siguientes instrumentos administrativos: determinación de polígonos y sistemas de actuación, convenios de coordinación y concertación, definición territorial del gasto público y determinación de instrucciones a la áreas competentes de la Administración Pública del Distrito Federal.

Polígonos y sistemas de actuación. Los polígonos y sistemas de actuación consisten en la determinación de una o varias áreas dentro del polígono del Programa Parcial, en el que se contemplen determinadas estrategias o acciones, que requieran la



participación conjunta de propietarios-poseedores, autoridades, inversionistas, promotores, etc. Una vez definidas las acciones y el área correspondiente, se elige un sistema de actuación y, se determinan los derechos y obligaciones de cada una de las partes involucradas, para lograr la ejecución de las acciones. Los sistemas de actuación pueden ser sociales, privados o por cooperación, dependiendo de los agentes que intervengan.

El planteamiento de la estrategia para la zona establece una serie de usos de suelo que implican la reglamentación y aprobación para su adecuada implantación; de la misma forma, se plantean restricciones que deberán quedar oficializadas en el Programa Parcial.

De manera que en el predio que nos ocupa, se permite desarrollar el uso de hospedaje con servicios complementarios, pero que se ve limitado a alcanzar una altura de 36 m, por lo que inicialmente se planteó la constitución de un Polígono de Actuación, el cual le permitiera reorganizar el potencial del predio, y aunque esta figura existe dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Hipódromo, actualmente, bajo el criterio de la autoridad actual, no es un instrumento aplicable, por lo que se ha optado por **presentar una iniciativa con la finalidad de re organizar el potencial que se le permite al predio, y lograr una altura en hasta 67.40 m**, siempre respetando la superficie máxima de construcción con base en la zonificación aplicable al predio bajo estudio, y la demás normatividad aplicable.

De lo anterior, se identifica que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, contempla en sus estrategias la asignación de usos del suelo compatibles mediante acuerdos y la aplicación de instrumentos que técnicamente justifiquen la viabilidad del proyecto en la zona.

Por lo tanto, en lo referente a usos del suelo dentro del Género Servicios, Subgénero Servicios de hospedaje y los usos de suelo para Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues, se permite su construcción en el predio que nos ocupa, pero que se ve limitado a desarrollar 36 m de altura, de manera que, aplicando una reorganización de su potencial se puede alcanzar una altura mayor, pero que con base en los criterios de la autoridad actual, no se permite, aun cuando en el Programa Parcial para la colonia Hipódromo se establece en su apartado 8.2 instrumentos administrativos lo siguiente:

“8.2. Instrumentos Administrativos En el Programa Parcial se utilizan los siguientes instrumentos administrativos: **determinación de polígonos** y sistemas de actuación, convenios de coordinación y concertación, definición territorial del gasto público y determinación de instrucciones a la áreas competentes de la Administración Pública del Distrito Federal.

Polígonos y sistemas de actuación Los polígonos y sistemas de actuación consisten en la determinación de una o varias áreas dentro del polígono del Programa Parcial, en el que se contemplen determinadas estrategias o acciones, que requieran la participación conjunta de propietarios-poseedores, autoridades, inversionistas, promotores, etc. Una vez definidas las acciones y el área correspondiente, se elige un sistema de actuación y, se determinan los derechos y obligaciones de cada una de las partes involucradas, para lograr la ejecución de las acciones. Los sistemas de actuación pueden ser sociales, privados o por cooperación, dependiendo de los agentes que intervengan.”

En consecuencia, se presenta la presente iniciativa para la modificación de usos de suelo, para que se le permita al predio bajo estudio alcanzar la altura de 67.40 m, mediante la reorganización de su potencial, respetando en todo momento la superficie máxima de construcción aplicable al predio bajo estudio, y todas la demás normas aplicables.

Normas generales y particulares que aplican al predio en estudio

Las Normas de Ordenación Generales son aquellas que regulan la intensidad, la ocupación y las formas de aprovechamiento del suelo, así como las características de las construcciones en la Ciudad de México, y de acuerdo con el Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo, así como por mismo el proyecto arquitectónico, las normas generales aplicables son:

Norma 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

Norma 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

Norma 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.

Norma 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

Norma 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos.

Norma 19. Estudio de impacto urbano

Norma 27. De los requerimientos para la capacidad de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.

Mientras que las normas de ordenación que **NO son aplicables** son las siguientes:

Norma 2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano; no aplica debido a que el predio en comento no se encuentra en ninguna ladera o pendiente significativa.

Norma 3. Fusión de 2 o más predios cuando uno de ellos se ubica en zonificación habitacional; debido a que el proyecto se compone de un solo predio esta norma no aplica.

Norma 5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA); como el predio bajo estudio no presenta una zonificación EA, esta norma no aplica.

Norma 6. Área en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV); de la misma forma que la norma anterior, como el predio no presenta zonificación AV, esta norma, no aplica.

Norma 9. Subdivisión de predios. Dado que no se pretende subdividir el predio bajo estudio, esta norma NO aplica.

Norma 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales; con base en el P.P.D.U. Hipódromo, esta norma de ordenación no es aplicable.

Norma 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales. Dado que no se pretende desarrollar vivienda, sino más bien un uso de servicios, con uso de hospedaje, esta norma no aplica.

Norma 12. Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano; debido a que el proyecto no opta por hacer uso de este instrumento de desarrollo, esta norma NO aplica.

Norma 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H); considerando que el predio tiene una zonificación HM, esta norma no aplica al caso que nos ocupa.

Norma 14. Usos de suelo dentro de los conjuntos habitacionales; no aplica debido a que el proyecto no se encuentra en vivienda plurifamiliar en régimen de propiedad de condominio.

Norma 15. Zonas federales y derechos de vía; el predio al no encontrarse en zona federal o en una vialidad con derecho de vía, esta norma No aplica.

Norma 16. Predios con dos o más zonificaciones cuando una de ellas sea área de Valor Ambiental (VA) o Espacio Abierto (EA); de acuerdo con el CUZUS vigente para el predio bajo estudio, se señala una zonificación HM, la cual es diferente a las mencionadas por esta norma, por lo tanto no aplica.

Norma 18. Ampliación de construcciones existentes. Esta norma no aplica debido a que al momento de realizar este estudio, no se encuentra ningún tipo de construcción en el predio bajo estudio.

Norma 20. Suelo de conservación; al no encontrarse en este tipo de suelo, la presente norma no aplica.

Norma 21. Barrancas. Esta norma no aplica en el P.P.D.U para Hipódromo.

Norma 22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones (E) equipamiento; (CB) Centro de Barrio; e (i) Industria. Considerando que ninguna de estas zonificaciones le aplica al predio bajo estudio, esta no aplica.

Norma 23. De las tablas de uso permitidos. Al momento de realizar este estudio, la presente norma se encuentra derogada.

Norma 24. Usos no especificados. Al momento de realizar este estudio, la presente norma se encuentra derogada.

Norma 25. De los Programas parciales. Al momento de realizar este estudio, la presente norma se encuentra derogada.

Norma 26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano; al no pretender desarrollar vivienda de interés social, sumado a que a la fecha esta norma se encuentra suspendida, esta no aplica.

Norma 29. Mejoramiento de las condiciones de equidad y competitividad para el abasto público; no aplica puesto que el uso pretendido en el proyecto no es de abasto público.

De manera muy breve se describieron las normas de ordenación generales que NO aplican, así como los argumentos que sustentan dicha negativa, y en este orden de ideas, a continuación se desarrolla de manera más extensa las normas generales que sí aplican de acuerdo con su CUZUS así como por el proyecto arquitectónico pretendido.

Norma de Ordenación General No. 1

Coefficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación.

Se calcula con la expresión siguiente:

$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio}$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total



construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$.

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetta **no cuantifica** dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4.

En predios menores a 200 metros, en donde el área libre establecida en la zonificación sea del 40% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.

De acuerdo con el certificado único de zonificación con folio: 26368-151COMO22, el predio ubicado en Av. Insurgentes 363, Col. Hipódromo, Cuauhtémoc, debe dejar de área libre el 22.50% de la superficie del terreno. De manera que aplicando las relaciones matemáticas establecidas en esta norma, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

COS = 1- 22.50% DE ÁREA LIBRE

COS = 77.50 %

Superficie de Desplante = COS X superficie total del predio

Superficie de Desplante = 77.50 % X 643.50 M2

Superficie de Desplante = **498.71 M2**

CUS = (superficie de desplante x número de niveles permitidos)/superficie total del predio

CUS = (5,984.55)/643.50

CUS = **9.3 V.A.T.**

Superficie máxima de construcción = CUS X superficie total del predio

Superficie máxima de construcción = 9.3 X 643.50

Superficie máxima de construcción = **5,984.55 M2**

La superficie máxima de construcción que puede desarrollar el predio es de 5,984.55 m2, con un **CUS de 9.3 (V.A.T.)**, como se ilustra a continuación.

Proyecto	Superficie del terreno	Zonificación	Área libre		Área de desplante		Superficie Máx. construcción	CUS
			M2	%	M2	%		



NORMA	643.50 m2	HCS/36m	144.79	22.50 %	498.71	77.50 %	5,984.55	9.30
PROYECTO	643.50 m2	Hotel, con usos complementarios	331.90	51.60 %	311.60	48.40 %	4,997.50	7.77

El proyecto pretendido se desplanta en tan solo 311.60 m², lo que representa 187.11 m² menos del desplante permitido por la norma, lo que representas un 29% menos del área permitida para este concepto; Se aprovechan tan solo 4,997.50 m² de construcción habitable, lo que representa que se dejan de aprovechar 987.05 m² que no se utilizarán en el predio reduciendo el CUS de 9.30 permitido a 7.77 a ocupar.

Ambas condiciones son de resaltarse, pues representan un beneficio para la Ciudad al dotar mayor área libre y sobre todo, sacrificar parte de su potencial constructivo que no se utilizará.

Por otro lado, considerando el proyecto arquitectónico, se dota de una mayor área libre determinada por la norma, y se respeta la superficie máxima de construcción, incluso, siendo menor a la establecida por su zonificación, pero que se ve limitada por los 36 m de altura que establece el P.P.D.U para la colonia Hipódromo, por lo que en una primera instancia se optó por implementar un polígono de actuación que le permitiera reorganizar su potencial y lograr la altura deseada, sin embargo, bajo el criterio de la autoridad actual, este instrumento no es aplicable, aunque dentro de este, en el apartado **8.2 instrumentos administrativos, se menciona lo siguiente:**

***“8.2. Instrumentos Administrativos** En el Programa Parcial se utilizan los siguientes instrumentos administrativos: **determinación de polígonos** y sistemas de actuación, convenios de coordinación y concertación, definición territorial del gasto público y determinación de instrucciones a la áreas competentes de la Administración Pública del Distrito Federal.*

***Polígonos y sistemas de actuación** Los polígonos y sistemas de actuación consisten en la determinación de una o varias áreas dentro del polígono del Programa Parcial, en el que se contemplen determinadas estrategias o acciones, que requieran la participación conjunta de propietarios–poseedores, autoridades, inversionistas, promotores, etc. Una vez definidas las acciones y el área correspondiente, se elige un sistema de actuación y, se determinan los derechos y obligaciones de cada una de las partes involucradas, para lograr la ejecución de las acciones. Los sistemas de actuación*

pueden ser sociales, privados o por cooperación, dependiendo de los agentes que intervengan.”

En consecuencia, se presenta el siguiente estudio, el cual sustenta la iniciativa para la modificación de usos de suelo, para que se le permita al predio bajo estudio alcanzar la altura de 67.40 m, mediante la reorganización de su potencial, respetando en todo momento la superficie máxima de construcción aplicable al predio bajo estudio, y todas la demás normas aplicables.

Norma de Ordenación General No. 4

Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentar en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área ajardinada. En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentar hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área ajardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, considerando lo siguiente:

- El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.*
- Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.*
- Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitaria o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.*
- Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.*
- La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.*

De acuerdo con el proyecto arquitectónico presentado, el área libre es mayor a lo estipulado en su zonificación, sin embargo, debido al procedimiento constructivo se

utilizará en su totalidad el área permeable, por lo que se establece que se tendrá que proporcionar un Sistema alternativo de captación de aguas pluvial y residual.

Norma de Ordenación General No. 7

Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta.

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m)

b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueteta.

d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sean similares y hasta dos niveles menos. [...]

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

Para efectos de analizar la altura máxima que se puede lograr en el predio bajo estudio, se ha tomado como base su alineamiento, el cual muestra que la distancia entre paramentos es de 36.00 m; y considerando que el proyecto cuenta con un remetimiento de 3.00 m., se aplican estos datos a la fórmula establecida en esta norma,

y se obtiene que el predio puede alcanzar hasta una altura de 81 m sobre nivel de banqueta, pero que se ven limitados en hasta 36 m de altura por el P.P.D.U. de Hipódromo.

Calle	Fórmula	Altura	Niveles con Altura 3.6m	Niveles con Altura 4.5 m
Insurgentes Sur	$2 \times (36 + 3 + 1.5) = 81 \text{ m}$	81 m	22.5 = 22	18

Lo que indica que se podrían desarrollar hasta 22.5 niveles, considerando un altura de 3.6 m de entrepiso, o bien un total de hasta 18 niveles considerando un altura de entrepiso de 4.5m.

Sin embargo el proyecto únicamente pretende desarrollar 21 niveles, con azotea, llegando a consolidar una altura de 67.40 m.

De manera que la altura del proyecto, es menor a lo que permite la norma, y considerando la distancia de su paramento opuesto de 36.00 m, su remetimiento de 3m, y el contexto de desarrollo urbano en el que se ubica, la altura del proyecto propuesto cobra sentido.

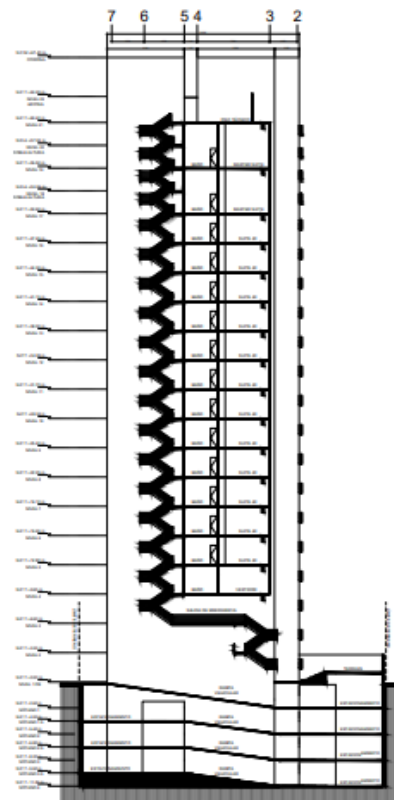


Imagen 1. Corte esquemático
Fuente: Proyecto Arquitectónico.

Norma de Ordenación General No. 8

Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando

sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

De acuerdo con el proyecto, el ultimo nivel habitable es el 20, el nivel 21 funge como piso técnico, y sobre de este únicamente se tiene previsto una azotea con sobrepaso para el elevador, por lo que se cumple con esta norma.

Norma de Ordenación General No. 17

Vía pública y estacionamientos subterráneos

Toda vialidad tendrá como mínimo 8 metros de paramento a paramento. Los callejones y vialidades de tipo cerradas que no sobrepasen los 150 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo visto bueno de la Delegación correspondiente, los cuales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno. [...]

Los estacionamientos públicos subterráneos permitidos por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano observarán en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad. No se podrán construir en zonas de riesgo ni patrimoniales e históricas, con excepción de las que obtengan la autorización correspondiente de las áreas competentes.

En el caso de eje de ríos entubados; líneas y estaciones del metro; tren y metros ligeros; tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras; derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión; depósitos de agua potable, subterráneos o elevados propiedad del Gobierno del Distrito Federal; dependencias gubernamentales de la Administración Pública Federal; empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal; instalaciones de las Secretarías de: Seguridad Pública; Defensa Nacional; Marina y Fuerza Aérea

Mexicana, se estará a lo establecido en la normatividad de la materia.

NO se contempla desarrollar ningún tipo de vialidad, sin embargo considerando el estacionamiento subterráneo pretendido en los niveles de sótanos, este deberá sujetarse a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad.

De acuerdo con las **normas técnicas complementarias en su numeral 1.2 estacionamientos del capítulo 1. Generalidades, y su modificación en la gaceta oficial de la ciudad de México el día 11 de julio de 2017**, se establece la cantidad de cajones que requiere una edificación en función de su uso y destino, estipuladas en la Tabla 1.2.2.1 de tal forma que de acuerdo con el proyecto arquitectónico, al tratarse de un edificio con uso de alojamiento, se considera como SERVICIOS con uso de alojamiento.

Tabla 1.2.2.1

Uso	NÚMERO MÁXIMO de Cajones de Estacionamiento para Vehículos Motorizados
SUELO URBANO	
<i>SERVICIOS</i>	
Alojamiento (Hoteles y moteles)	1 por cada 50 m ² construidos 4,997.50 / 50 = 99.95= 100

Considerando que el proyecto pretende desarrollar un total de 4,997.50 m² como área de alojamiento (y servicios complementarios), se obtiene un máximo permitido para 100 cajones de estacionamiento.

Mientras que el proyecto únicamente pretende contar con 60 cajones de estacionamiento, por lo que contrastándolo con los 100 permitidos, no se rebasa el máximo permitido, cumpliéndose así esta normatividad.

Por otro lado, considerando la **fracción VII**. En la que se establece el número de **cajones mínimos para discapacidad** que debe tener una edificación, se estipula:

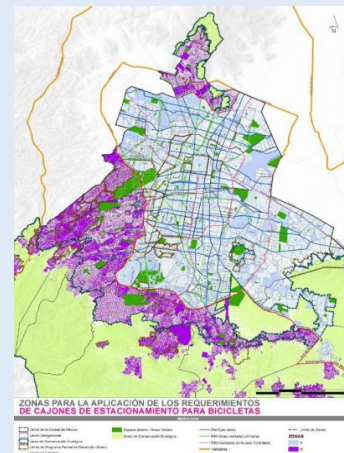
VII. Las edificaciones con cajones de estacionamiento y los estacionamientos públicos o privados y/o pensiones (a nivel de banquetta, sobre el nivel de banquetta y/o subterráneo), excepto los destinados a la vivienda unifamiliar, deberán destinar al menos un cajón para uso exclusivo de personas con discapacidad a partir de doce cajones y uno de cada veinticinco o fracción si tienen un total de hasta mil cajones de estacionamiento. Los estacionamientos mayores a mil cajones, dispondrán al menos un cajón de cada cincuenta o fracción para uso exclusivo de personas con discapacidad.”

60 / 12 = 5 cajones para discapacidad

Considerando los 60 cajones de estacionamiento, 5 de ellos deben ser destinados para uso exclusivo de personas con discapacidad.

Así mismo considerando el numeral **1.2.3 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS**, en donde se estipula que:

I. Las edificaciones deberán construirse con cajones de estacionamiento para bicicletas, debiendo cumplir con el 100% de los requerimientos establecidos en la Tabla 1.2.3. del presente Acuerdo si el predio se localiza en la Zona A del Plano 2. Zonas para la Aplicación de los Requerimientos de Cajones de Estacionamiento para Bicicletas y, al menos con el 25% de los requisitos si se localiza en la Zona B del referido plano.



Considerando que el proyecto arquitectónico pretendido se encuentra en la ZONA A (zona de color azul) del Plano 2. “Zonas para aplicación de los requerimientos de cajones de estacionamiento para bicicletas”, se desprende lo siguiente:

Tabla 1.2.3.

USO	TAMAÑO	RESIDENTES	VISITANTES
Servicios	A partir de los 5,000 m2 y hasta los 30,000m2	1 por cada 250 m2 de construcción	1 por cada 2,000 m2 de construcción



		$4,997.50 / 250 = 19.99=20$	$4,997.50 / 2,000= 2.4= 2$
--	--	-----------------------------	----------------------------

Total servicios: 20 para residentes + 2 visitantes = 22 cajones /estantes para bici
TOTAL ESPACIOS PARA BICI = 22 cajones

En síntesis:

- **Considerando los 60 cajones del proyecto**, no se rebasa el máximo permitido, de 100 cajones.
- De los 60 cajones, **5 deben ser destinados a cajones para personas con discapacidad.**
- Debe contemplarse el espacio para **22 cajones /estantes para bici.**

Norma de Ordenación General No. 19

Estudio de impacto urbano

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²) [...]

El proyecto de servicios con uso de hospedaje, al desarrollar una superficie máxima de construcción de 4,997.50 m² no será necesario que realicé un estudio de impacto urbano o ambiental, puesto que no se rebasa los 5,000.00 m²

Norma de Ordenación General No. 27

De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

El Registro de Manifestaciones de Construcción B o C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus



Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

De igual forma, dentro del proyecto de edificación de vivienda unifamiliar deberá incluirse la construcción de fosas sépticas, cuya capacidad debe ir en función del número de habitantes, y descargar a la red de drenaje. Tratándose de unidades habitacionales se incluirán estudios para la instalación de plantas de tratamiento de aguas, para no verterlas crudas al drenaje.

Esta norma será aplicable hasta el momento de solicitar la Manifestación de Construcción ante la alcaldía correspondiente. Asimismo, es importante destacar que dicho proyecto será objeto de análisis de factibilidad de servicios de agua potable y además requerirá de la aprobación del sistema alternativo de captación de aguas pluviales, los dos trámites anteriores, deberán ser solicitados ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

a. Normas de ordenación particulares

Las Normas de ordenación particulares son aquellas normas que regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechar el suelo dentro de una **zona específica de la ciudad**, las cuales se encuentran contenidas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de las diferentes alcaldías de la Ciudad de México. En este sentido y de acuerdo con el Uso de Suelo del predio bajo estudio (AV. INSURGENTES 363) se hace mención de las normas específicas que le aplican y su respectivo análisis.

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, las Normas Particulares de Ordenación con aplicación son:

- **Normatividad por Distritos: DISTRITO II**
- **Se encuentra dentro de un área con características patrimonial ACP**, por lo que cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen técnico según sea el caso emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.

Normatividad por Distritos

DISTRITO II

I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:

1. Los predios sobre la Avenida Insurgentes, tienen uso del suelo habitacional con



comercios y servicios (HCS).

2. Los predios sobre la Avenida Nuevo León, tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).

3. En el predio de Citlaltépetl No. 25, se permite el uso de restaurante, librería y biblioteca.

II. La altura máxima permitida para las edificaciones es de 18 metros, excepto en los casos siguientes:

1. Los predios de todo el distrito tienen hasta 21 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales, excepto los predios con frente a la Av. México y la Av. Ámsterdam, los cuales tienen 18 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para un nivel adicional.

2. Las construcciones sobre la Avenida Insurgentes, tienen una altura máxima permitida de 36 metros.

La altura máxima permitida no incluye los tinacos y casetas de máquinas, siempre y cuando estén remetidas tres metros o más desde el paño del alineamiento.

Bajo las consideraciones que señala esta norma, y la limitante que representa para que el proyecto alcance una altura 67.40 m, es que se presenta la iniciativa correspondiente, y el estudio técnico que sustenta y argumenta las razones por las cuales es posible alcanzar la altura que pretende el proyecto que nos compete.

Por un lado, se respeta la zonificación aplicable al predio: no se rebasa la superficie máxima de construcción; la altura conforme a la norma de ordenación número 7 le permite alcanzar hasta 81 m, sin embargo solo desarrolla una altura de 67.40 m.; la imagen que pretende desarrollar respeta lo indicado por la normatividad, y las condiciones del entorno permiten desarrollar una altura como la pretendida, pues se emplaza frente a una Avenida de 36 m de ancho, hay edificios cercanos a la pretendida que han desarrollado alturas similares.

b. Normas de ordenación en las áreas de actuación

Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas de desarrollo en **zonas específicas de la Ciudad de México**, las cuales se encuentran plasmadas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 2003.

Estas áreas constituyen un tratamiento diferente dentro de cada programa delegacional y parcial. De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo (CUZUS) el predio bajo estudio el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur 363 se encuentra dentro de área de conservación patrimonial:

ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO (APR)	No aplica
ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO (APD)	No aplica
ÁREAS DE INTERGACIÓN METROPOLITANA (AIM)	No aplica
ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (ACP)	Inmueble ubicado dentro del Polígono de Zona de Monumentos Históricos denominados Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "B"

Considerando que el predio bajo estudio se encuentra dentro de un Polígono de Área de Conservación Patrimonial, se debe considerar que:

- Los inmuebles ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial se les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- De manera particular debe considerarse que: Los inmuebles dentro de la Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Obra Nueva

El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial, así como las referencias de diseño de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, como son: proporciones de macizos y vanos, utilización de materiales, colores y texturas afines al entorno patrimonial que genere un lenguaje arquitectónico contemporáneos.

La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes en la zona, respetando las restricciones a las construcciones del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente para cada caso.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal, podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura.

El diseño, materiales y colores de acabados de la cancelería, herrería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del contexto urbano.

La altura máxima permitida por el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente estará sujeta a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación.

Al tratarse de una zona con alto valor patrimonial, en donde las edificaciones han adquirido un papel protagónico en la conformación de la imagen urbana, sumado a la diversidad de usos que hay, esta zona de la ciudad se ha configurado como un espacio de intercambio y entretenimiento para sus habitantes, y a su vez ha impulsado una alta actividad turística.

De manera que el proyecto, atendiendo a estas características, ha impulsado el desarrollo de un hotel de la más alta calidad, para ofrecer un servicio altamente demandado, pero poco ofertado en la forma en cómo se pretende hacerlo, pues muchos de los inmuebles que ofertan este servicio, lo hacen mediante plataformas digitales.

De manera que este proyecto, considerando los elementos arquitectónicos de la zona, responde a conceptos de arquitectura moderna, preservando las normas constructivas de la zona con una imagen llamativa y amigable con lo ya existente.

Congruencia del proyecto pretendido con la estrategia de desarrollo urbano establecida en los diversos niveles normativos, el área de actuación correspondiente y las normas particulares revisadas.

El desarrollo de un proyecto de hotel con servicios complementarios inserto en la zona donde se ubica el predio de Av. Insurgentes Sur 363, cumple con los objetivos de las zonas con potencial de desarrollo al aprovechar equilibradamente la infraestructura



existente, aprovechando el potencial que otorga el uso de suelo vigente promoviendo la redensificación de la colonia y ampliando la oferta de servicios, beneficiándose por la ubicación estratégica del predio respecto a su zona de influencia y de la ciudad;

El uso de hotel y servicios complementarios fortalece la economía de la zona y en especial de la colonia y sus habitantes;

La ubicación del predio y la excelente accesibilidad por medio del transporte público y las vías de comunicación que lo rodean garantizan su accesibilidad y permiten reducir la oferta de estacionamiento en cumplimiento de las normas vigentes en esa materia;

La generación del proyecto pretendido ayudará a consolidar las características de la colonia en su estructura y forma urbana, reforzará la imagen del corredor urbano de Insurgentes, en beneficio de los criterios de conservación patrimonial que protegen la zona;

Con la construcción del proyecto pretendido, se genera un aprovechamiento de la infraestructura hoy subutilizada en el predio, genera un ahorro para la Ciudad y la recaudación de impuestos en beneficio de la Ciudad;

En ese mismo sentido, la población habitante y flotante del proyecto demandará espacios de equipamientos que la zona ya tiene y que tiene la capacidad de absorber la nueva demanda al poner en marcha el proyecto que nos ocupa;

La inserción del hotel reforzará la estructura económica de la zona generando oferta de empleos y nuevos usuarios que aportarán al resto de los comercios y servicios ya existentes y futuros de la colonia;

Los usuarios del servicio hotelero a instalar aprovecharán la oferta de equipamientos culturales, recreativos, gastronómicos de la zona además de poder atender la demanda de este servicio hotelero para gente de negocios en la zona de los corredores que rodean la colonia.

Es importante considerar que la imagen del proyecto está basada en los criterios de conservación patrimonial que establece la normatividad en la materia y esto permitirá tener un producto arquitectónico de valor urbano que refuerce y aporte a la consolidación de la zona con este valor histórico y patrimonial;



Con todo lo anteriormente expuesto, se puede concluir que el proyecto de hotel y servicios complementarios a desarrollarse en el predio sobre el corredor Insurgentes con número 363, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, es un proyecto que se adapta adecuadamente con las condiciones físicas y funcionales de la zona, que complementa la demanda de servicios y aprovecha adecuadamente el potencial que el predio tiene en materia normativa, que hace una propuesta racional y funcional adecuada a las condiciones económicas del entorno y a la demanda real de servicios en la zona y genera un proyecto que aportará en todos sentidos a la mejora de la colonia y fortalecerá la estructura funcional de los corredores aledaños.

Lo anterior, aunado a la coincidencia con las políticas y estrategias de desarrollo de la zona que establecen las Leyes e instrumentos normativos invocados y revisados en la presente iniciativa, se determina que es viable y que está sólidamente sustentada la factibilidad de obtener mediante esta promoción, la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" publicado en la Gaceta oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000 que se ratifica como parte del Programa Delegacional para Cuauhtémoc para que el predio pueda aprovechar el uso de hotel que permita consolidar el proyecto pretendido.

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

PRIMERO.– *Se modifica el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado el 15 de septiembre de 2000, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc", publicado el 29 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que a la Zonificación H (Habitacional) aplicable al predio ubicado en Avenida México N°121, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc para que se le permita reorganizar su potencial, de manera que pueda consolidar una altura de hasta 67.4 m.*

Lo anterior, con la finalidad de que en el predio con superficie de 643.50 m² pueda desarrollarse un proyecto destinado a hotel y usos complementarios al mismo, respetando los parámetros que establece la Zonificación permitida (Habitacional Con



comercio y Servicios, 22.5 % de área Libre mínima) con una superficie Máxima habitable de 4,997.50 m² en una altura de 67.40 m de altura, condicionado a lo siguiente:

- a) Cumplir con los parámetros de área libre, de desplante y área máxima de construcción que establece su Zonificación Secundaria HCS (Habitacional con comercio y Servicios).*
- b) Cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico en materia de estacionamiento y todas las demás disposiciones normativas aplicables.*
- c) Cumplir con las demás disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente y las Normas Generales de Ordenación aplicables, principalmente en materia de Impacto urbano.*

SEGUNDO.- El presente Decreto no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, se consideran violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a su Reglamento, a los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.

TERCERO.- Las reformas contenidas en el presente Decreto, son parte integral del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Transitorios

PRIMERO.- El presente Decreto surtirá efectos a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- En un plazo de 30 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de los cambios al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, que se



ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, para el predio ubicado en Avenida México número 121, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc y realizar las adecuaciones a dicho Programa y su correspondiente inscripción en el Registro de los Planes y Programas.

X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO

Dado en el Congreso de la Ciudad de México el día 26 de mayo de dos mil veintitrés.

XI. SI LA INICIATIVA CONTUVIERE PLANOS O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO GRÁFICO, LOS TALES DEBERÁN SER CLAROS Y LEGIBLES, TANTO EN SU VERSIÓN IMPRESA COMO EN LAS ELECTRÓNICAS

Se incluyen junto con el presente documento los siguientes anexos:

- Certificado de Zonificación y Uso de Suelo del predio involucrado;
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial del predio involucrado;
- Identificación oficial del promovente;
- Escritura de Propiedad del inmueble involucrado;
- Acta Constitutiva y Poder del Representante Legal;
- Anteproyecto del proyecto de uso pretendido;
- Memoria descriptiva del proyecto;
- Croquis de ubicación del predio;
- Tablas de áreas y usos pretendidos;
- Estudio Técnico justificativo para sustentar la iniciativa pretendida;
- Archivos electrónicos editables de la iniciativa y el estudio justificativo.



XII. TRATÁNDOSE DE UNA INICIATIVA CIUDADANA, DEBERÁ ADJUNTARSE COPIA, CERTIFICADA POR NOTARIO, DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR EN LA QUE CONSTE EL DOMICILIO DEL PROPONENTE, DOMICILIO QUE, A SU VEZ, DEBERÁ UBICARSE DENTRO DEL POLÍGONO SOBRE EL CUAL SE PRETENDA QUE APLIQUE EL TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

En el apartado de anexos que acompaña esta iniciativa se encuentra la documentación legal de la propiedad involucrada y la documentación que reconoce la personalidad del promovente.

XIII. BIBLIOGRAFÍA

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Última Reforma DOF 06-03-2020. http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_060320.pdf

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. Última Reforma DOF 06-01-2020
http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_060120.pdf

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Publicada En La Gaceta Oficial de la Ciudad De México el 05 de febrero de 2017. Última reforma 10 de diciembre de 2019.
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/Constitucion_Politica_de_la_Ciudad_de_Mexico_3.pdf

DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC. Publicada En La Gaceta Oficial de la Ciudad De México el 29 de septiembre de 2008.
http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%3%89MOC.pdf

DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL "COLONIA HIPÓDROMO" Publicada En La Gaceta Oficial de la Ciudad De México el 15 de septiembre de 2000.
http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%3%89MOC.pdf

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. Publicada En La Gaceta Oficial de la Ciudad De México el 31 de diciembre de 2003.



<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/57c/eeb/f74/57ceebf7416f6408957691.pdf>

ATLAS DE RIESGOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil

<http://www.atlas.cdmx.gob.mx/index.html> México

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DE MOVILIDAD.

<https://www.semovi.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE.

<https://www.sedema.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO.

<https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DE TURISMO.

<https://www.turismo.cdmx.gob.mx/>

REPORTE ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO TERCER TRIMESTRE 2019, Secretaria de Turismo de la Ciudad de México

<https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Reporte%20Economico/reporte-economico-3er-trim.pdf>

SEDUVI, SISTEMA CIUDADMX SIG

<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

2019 ANUARIO ESTADISTICO DE TURISMO Secretaria de Turismo de la Ciudad de México.

<https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Docs/Anuario%20estadistico%20Turismo%202018.pdf>