Ciudad de México, a 05 de julio de 2021.

C. DIPUTADA MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA.

P R E S E N T E.

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
05 JUL. 2021
Recibió: Ricardo Di-Bella
Hora: 11:24

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO EN MATERIA DE PROGRAMAS, MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC 2008, RESPECTO AL PREDIO QUE SE INDICA.

El que suscribe C. HUGO ENRIQUE FERNÁNDEZ CORTEZ, en mi carácter de Apoderado Legal de ROUZ BIENES RAÍCES S. A. de C. V., mismo que acredito mediante Escritura Publica No. 76,282 de fecha 24 de febrero de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Omar Lozano Torres, titular de la Notaría Pública No. 134 de la Ciudad de México, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en la calle Montana Núm. 24, colonia Nápoles en la Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03810, Ciudad de México y como números de contacto telefónico el 55 53 40 78 80, 55 10 40 35 16, 55 52 56 17 50 y terminación 51, correos electrónicos sigeomatic @sigeomatic.com.mx y hugofc@rouz.com.mx; señalando como personas autorizadas para los mismos efectos a los C.C. Alfredo Hernández Juárez, Graciela Sofía Espinosa Gracián, Karla Gabriela García Arcocha, y/o Jorge Mancilla Galván; ante ese H. Órgano Legislativo respetuosamente comparezco y expongo lo siguiente:

Por este medio, con fundamento en lo previsto en los artículos 34, 34 Bis fracción III, **35**, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente, someto a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente **Iniciativa**

Ciudadana de Decreto en materia de Programas, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUHTÉMOC, POR CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO HC HABITACIONAL CON COMERCIO, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE BOLÍVAR No. 165, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06080, al tenor de lo siguiente:

Contenido

I. Denominación del decreto propuesto; 4

II. Objetivo del decreto propuesto; 4

III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone; 5

PROBLEMA....5

SOLUCIÓN....8

IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; 8

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; 11

FACTORES ECONÓMICOS. 15

FACTORES SOCIODEMOGRÁFICOS 19

FACTORES DE INFRAESTRUCTURA.... 26

FACTORES DE RIESGO. 47

FACTORES AMBIENTALES 50

VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable; 58

VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto; 59

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; 64

IX. Texto normativo propuesto 79

X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;.....81

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, y 82

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.....82

ANEXOS

ANEXO 1.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4593-151TOLU21 de fecha 14 de junio de 2021.

ANEXO 2.- Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con número de folio 0065, expedida el día 12 de febrero de 2021.

ANEXO 3.- Estudio de Movilidad para el predio de la calle Bolívar No. 165, Col. Centro.

ANEXO 4.- Estudio de capacidad hidráulica y Sanitaria para el predio de la calle Bolívar No. 165, Col. Centro.

ANEXO 5.- Croquis volumétricos del proyecto de oficinas propuesto

ANEXO 6.- Reporte Fotográfico del predio motivo de la presente iniciativa y de su entorno urbano.

ANEXO 7.- Copia certificada por notario, de la credencial para votar del C. Hugo Enrique Fernández Cortes, Apoderado Legal de ROUZ BIENES RAÍCES S. A. de C. V.

ANEXO 8.- Poder Notarial, Instrumento 76,282 de fecha 24 de febrero de 2010 a favor del C. Hugo Enrique Fernández Cortes.

ANEXO 9.- Acta Constitutiva de ROUZ BIENES RAÍCES S. A. de C. V. Instrumento 14,301 de fecha 04 de julio de 2003.

ANEXO 10.- Escritura de Propiedad, Instrumento 91,345 de fecha 08 de marzo de 2017.

ANEXO 11.- Disco compacto CD y dispositivo USB, ambos contienen ejemplar escaneado en archivo electrónico firmado, y un adicional grabado en archivo electrónico editable.

I. Denominación del decreto propuesto;

Iniciativa ciudadana denominada "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL *"PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC"*, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL No. 430 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"*, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO No. 262 TOMO II, EL DÍA 15 DE FEBRERO DEL 2018; **RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN BOLÍVAR NO. 165, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC."**

II. Objetivo del decreto propuesto;

El objetivo del Decreto que se pretende con esta Iniciativa Ciudadana, es el de modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano PDDU para la Delegación Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre del 2008 y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 262 Tomo II el día 15 de febrero del 2018; específicamente el Plano E-3 Zonificación y Norma de ordenación que forma parte del mismo, cuadrante 4, **en su parte conducente al predio ubicado en calle BOLÍVAR NO. 165, COLONIA CENTRO,**

ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, cuya zonificación es HC/4/20/A, (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "A" (Alta): una vivienda por cada 33.00 m de la superficie total del terreno) **para:**

- **Permitir el uso de OFICINAS mediante una zonificación HM Habitacional Mixto, que conserve la misma intensidad en el predio con 4 niveles máximos de construcción y 20% del área libre,** lo que permitirá una reactivación en la zona con el reciclamiento de un inmueble actualmente subutilizado como estacionamiento, modificación que se alinea a los objetivos del PDDU al aprovechar su ubicación con infraestructura y accesibilidad a través de medios de transporte colectivos preexistentes, lo que generara un menor impacto a la capacidad de carga de las vialidades para vehículos motorizados; así como la generación de fuentes empleos que fortalezcan la economía dentro de la Alcaldía en apego al Programa de fomento económico; **uso actualmente prohibido en la zonificación HC que establece el Programa de Desarrollo Urbano para la zona en donde se ubica el predio.**
- **Intervenir un inmueble con Características Patrimoniales**, para integrarlo al proyecto que se propone, intervención que contribuirá a detener su deterioro, mediante su restauración y conservación, conforme a las condiciones que establece la *Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano.*

III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;

PROBLEMA

La zonificación que le corresponde al predio de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, es HC/4/20/A, Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "A" (Alta): una vivienda por cada 33.00 m de la superficie total del terreno, según consta en el Plano con clave *E-3 Zonificación y Norma de Ordenación*, cuadrante 4, ver ***Figura 1***, así como en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4593-151TOLU21 de fecha 14 de junio de 2021 que se agrega como ***ANEXO 1***.

Figura 1: ***Plano clave E-3 Zonificación y Norma de Ordenación,*** *con ubicación del predio de referencia.*
Fuente: *Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 430, del 29 de septiembre del 2008.*

Derivado de lo anterior, cómo se menciona en la fracción *II. Objetivo del decreto propuesto* en la presente Iniciativa de Decreto, en la zonificación HC **el uso de oficinas se encuentra prohibido**, específicamente el uso de ***Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosos,*** como se establece en la *Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano* del PDDU, ver ***Figura 2***. Esta limitante impide la inversión que permitirá la utilización de un predio subutilizado y con buenos niveles de servicios, tanto en infraestructura como en sistema de transporte público.

SIMBOLOGÍA

Uso Permitido

Uso Prohibido

Notas

1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3°-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.
3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO				H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en P. B.	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
ervicios	profesionales y sociales	Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Garitas y casetas de vigilancia.							
			Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales.							
			Juzgados y tribunales.							
			Centro de readaptación social y Reformatorios.							
		Oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosos	Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosos.							
		Estaciones de bomberos	Estaciones de bomberos.							
		Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares	Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales.							

Figura 2: Cuadro 15. Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano

Fuente: *Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 430, del 29 de septiembre del 2008.*

La zonificación HC, así como la densidad A que provoca una fuerte limitación a la construcción de vivienda, asignada al predio de referencia y a la zona aledaña al mismo, ha contribuido a que un gran número de inmuebles permanezcan subutilizados, lo que evidencia la tendencia del deterioro de las áreas centrales en la ciudades y el consecuente desperdicio de los servicios, infraestructura y equipamiento social existente; provoca altos costos en la extensión de redes de servicios e infraestructura y de transporte hasta periferias cada vez más alejadas, motivo por el que se diseñó el *Plan de Recuperación del Centro Histórico 2020 - 2024*, cuyo objetivo es la regeneración integral del mismo.

SOLUCIÓN

Modificar el *Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 2008,* respecto al predio ubicado en la calle Bolívar No. 165, identificado con las cuentas catastrales número 001-094-04 y 001-094-05, en la Colonia Centro, Código Postal 06080, Alcaldía Cuauhtémoc de esta Ciudad de México con una superficie de 4,178.00 m², para **permitir el uso de OFICINAS mediante la zonificación HM, Habitacional Mixto**, en la que se mantenga la misma intensidad de construcción con **4 niveles máximos de altura, un 20% mínimo de área libre, lo que permitiría construir hasta 13,369.60 m² de oficinas y planta baja comercial.**

Un proyecto con estas características, propiciaría la reactivación económica en la zona al generar fuentes de empleo, la percepción de seguridad mediante el aumento del flujo de personas en la calle que potencializan el comercio y los negocios, al generar dinamismo entre diversas actividades durante más horas del día.

A partir del análisis de sitio y su contexto, desde el punto de vista técnico, se determinó que las características reunidas por el predio y su zona de influencia son adecuadas para las necesidades requeridas del proyecto propuesto, que contribuirá a concebir una ciudad más compacta, dinámica, equitativa policéntrica y sustentable, que coadyuva a la Regeneración Integral del Centro Histórico.

IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;

La presente iniciativa propone modificar el *"PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC"*, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 430 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"*, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 262 Tomo II, el día 15 de febrero del 2018; **específicamente** el *Proyecto del PPDU Cuauhtémoc*, **plano Clave *E-3 Zonificación y Norma de Ordenación*,** cuadrante 4, en la zonificación asignada al predio ubicado en BOLÍVAR NO. 165, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, el cual hace esquina con la calle Chimalpopoca, en el que el plano indica textualmente ***HC 4/20/A***

y sobre el que se encuentra la simbología de SUELO URBANO **HC**, identificada mediante líneas horizontales, tal como se muestra en la imagen siguiente, ***Figura 3***:

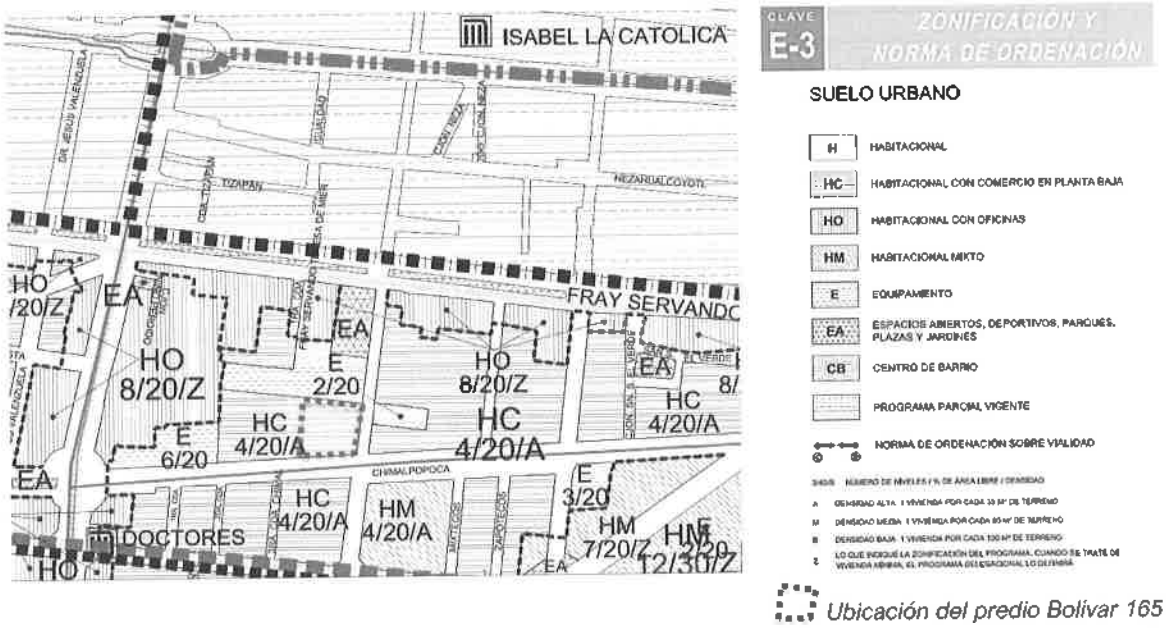


Figura 3: **Programa que se propone modificar, y texto específico del mismo;** plano Clave E-3 Zonificación y Norma de Ordenación, cuadrante 4. ***Fuente***: *Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 430, del 29 de septiembre del 2008.*

Plano que se solicita modificar mediante el cambio de la zonificación asignada al predio a:

> **HM, Habitacional Mixto, para el predio ubicado en calle BOLÍVAR No. 165,** identificado con las cuentas catastrales números 001 094 04 y 001-094-05, en la Colonia Centro, Código Postal 06080, Demarcación Territorial Cuauhtémoc de esta Ciudad de México, con una superficie de 4,178.00 m^2, ubicación y dirección que se confirma en la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con número de folio 0065, expedida el día 12 de febrero de 2021 por la Alcaldía Cuauhtémoc, la cual se agrega como, ***ANEXO 2.***
>
> Inmueble que, de acuerdo a los números de cuenta catastral se encuentra enlistado en la fracción ***IX ANEXOS, Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano,*** del *PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC,* como se observa en la siguiente ***Figura 4.***

No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
467	BOLIVAR	26	001_021_15	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		...				
509	BOLIVAR	150	001_093_11	[illegible]	[illegible]	4
510	BOLIVAR	163	001_094_04		3	
511	BOLIVAR	168	001_093_18		3	
512	BOLIVAR	171	001_094_05		3	4
513	BOLIVAR	[illegible]	001_021_01	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Figura 4: IX ANEXOS, Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano, *en el que se señala el predio de referencia, antes con números oficiales 163 y 171, toda vez que Bolívar 165 es producto de una fusión.*

Fuente: *Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 430, del 29 de septiembre del 2008.*

Información que se ratifica en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4593-151TOLU21 de fecha 14 de junio de 2021, que se agrega como ***ANEXO 1***, en el que a la letra señala:

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

ACP, INBA, SEDUVI; Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

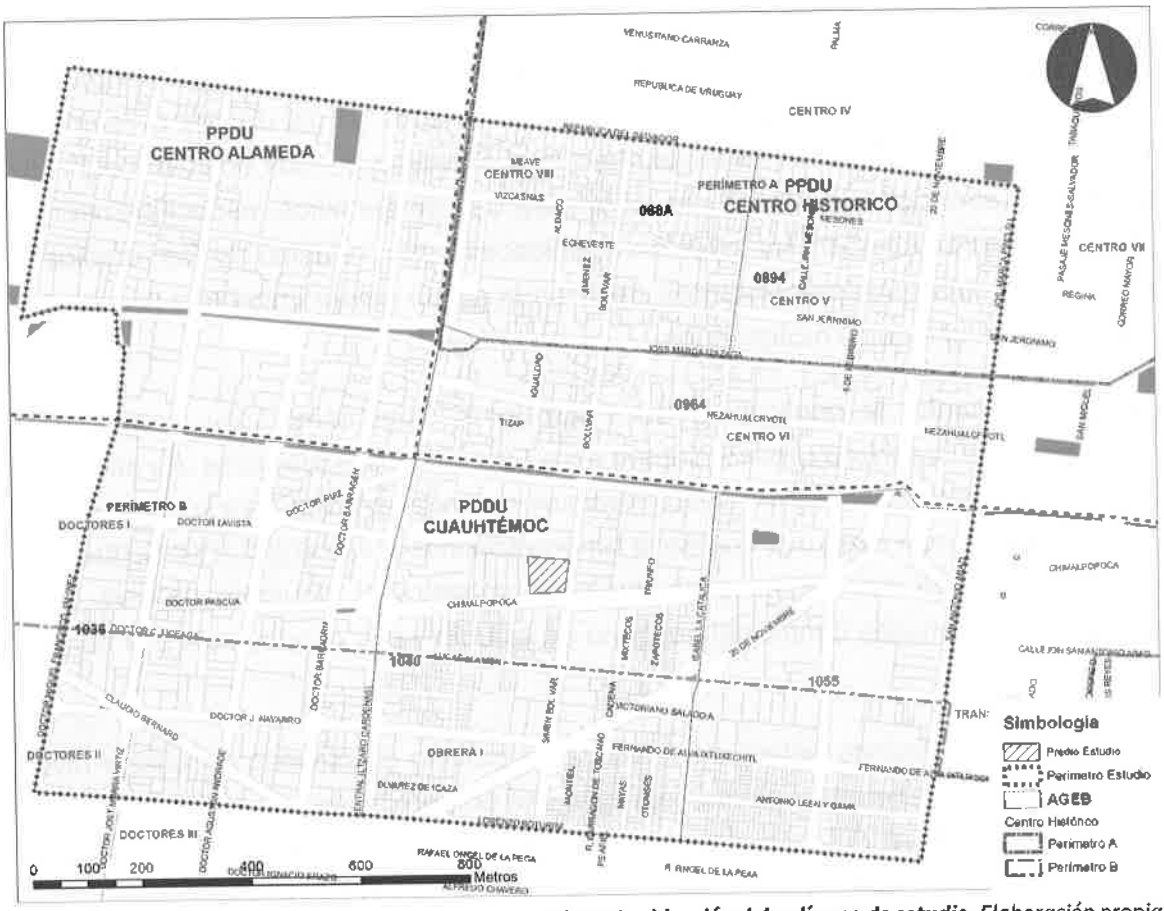
A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 En Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble de valor artístico, cualquier intervención requiere el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). Inmueble de valor patrimonial por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). 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 dictamen u opinión técnica. según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Inmueble dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México. Perímetro "B". *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 Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.*

Condiciones que el proyecto que se propone respetara.

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;

A doce años de la aprobación de la normatividad que determino el uso del suelo para el predio de interés, a continuación, se identifica la dinámica de los factores que le dan motivo a la presente solicitud ciudadana, con la intensión de destinarlo solamente a oficinas con comercio en planta baja. El presente estudio comprende el análisis del área delimitada por las calles Ayuntamiento al norte; Av. José María Pino Suarez y Av. San Antonio Abad al oriente; calle Lorenzo Boturini y Doctor Jiménez al sur; y Av. Balderas al poniente, cerrando el polígono.



*Plano de **ubicación del polígono de estudio**. Elaboración propia.*
***Fuente**: Datos del DENUE, INEGI.*

Está conformado por siete Áreas Geoestadísticas Básicas, también conocidas como AGEB y 145 manzanas, ubicadas a lo largo de cuatro colonias de la Ciudad de México; Centro IV y V, Obrera I y Doctores I. Todo en una superficie de 198.73 ha. y una población total de 30,037 habitantes. Adicionalmente, se encuentra conformado de manera parcial por los denominados Perímetros "A" y "B" del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Actualmente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado el 29 de septiembre de 2008 tiene como fundamentación revertir el crecimiento extensivo de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas hacia un desarrollo sustentable. Por lo que algunos de sus objetivos en materia de Desarrollo Urbano son; el rescate de la centralidad urbana; Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados, abandonados o subutilizados para uso habitacional, equipamiento o de servicios; e Incentivar la movilidad no motorizada.

El predio que da origen al presente estudio forma parte de un gran número de inmuebles subutilizados que se encuentran en la zona; al día de hoy presenta uso únicamente de estacionamiento, por lo que al alinearse con los objetivos del PDDU se busca el reciclamiento del inmueble para uso de servicios, específicamente de oficinas, aprovechando su excelente ubicación con relación a los medios de transporte colectivos preexistentes, generando así un menor impacto a la capacidad de carga de vehículos motorizados.

En su momento, la publicación del PDDU para Cuauhtémoc, en su numeral *III Estrategias de Desarrollo Urbano* planteó en su punto seis *"Adelantarse a la atención de requerimientos y demandas del equipamiento urbano y de servicios, para la población de la demarcación en un plazo que considere las proyecciones al año 2025"*. Por lo que, en el marco de estas estrategias y objetivos, se muestra el siguiente análisis de las condiciones actuales dentro del polígono de estudio y que dan la pauta a la presente solicitud.

El proyecto propuesto estará destinado a un edificio de oficinas de cuatro niveles sobre nivel de banqueta y planta baja para uso comercial, desplantados en 3,342.40 m2, con área libre del 20% que resulta en 835.60 m2 de una superficie total de 4,178.00 m2. Contará con una superficie máxima de construcción de 13,369.60 m2.

La propuesta conceptual del inmueble buscará respetar y recuperar las construcciones de valor patrimonial, reconfigurando los usos y aprovechamientos del suelo, como se muestra en las siguientes imágenes.

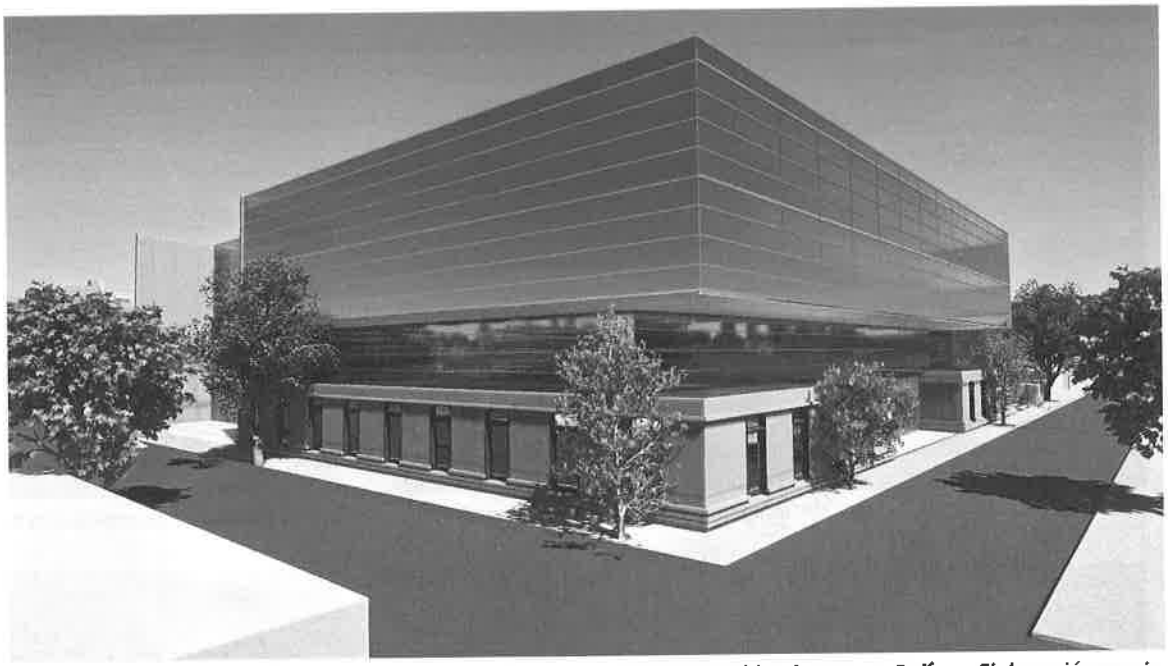


***Imagen 1**. Propuesta conceptual del proyecto, **vista desde Chimalpopoca y Bolívar**. Elaboración propia.*

***Imagen 2**. Propuesta conceptual del proyecto, **vista desde Chimalpopoca y Bolívar**. Elaboración propia.*

Imagen 3. *Propuesta conceptual del proyecto,* ***fachada Bolívar****. Elaboración propia.*

Imagen 4. *Propuesta conceptual del proyecto,* ***fachada Chimalpopoca****. Elaboración propia.*

De manera que se presenta el análisis de los factores que propician esta solicitud mediante el estudio de los cambios temporales que ha vivido esta zona de la Ciudad de México, que justifica la presente propuesta.

FACTORES ECONÓMICOS.

Para estudiar las transformaciones económicas, es necesario realizar un análisis descriptivo de la evolución de la Población Económicamente Activa (PEA), así como los cambios en las actividades económicas y la relación de la Alcaldía Cuauhtémoc con la Ciudad de México. Las estimaciones del presente análisis están basadas en datos censales y, por lo tanto, los periodos que se manejan son 2010 y 2020 a fin de identificar los principales cambios en la dinámica económica en la zona y como se ven materializados en el ámbito físico espacial durante la última década.

En cuanto a la Población Económicamente Activa (PEA) en la zona de estudio, la cual se define como *"todas las personas de 12 y más años que en la semana de referencia realizaron algún tipo de actividad económica, o formaban parte de la población desocupada abierta"*, se encontró que existe una relación porcentual de 61% y 62% de personas con estas características dentro del total de población, tanto en el polígono de estudio como dentro de la Alcaldía Cuauhtémoc, respectivamente.

Particularmente, la zona de estudio manifestó un crecimiento del 10% de su PEA en los últimos diez años, pasando de 14,945 a 18,461 personas. Dicho incremento porcentual se debe principalmente al envejecimiento de su población y a la migración de población en edad de trabajar.

A continuación, se muestra una tabla comparativa de la PEA de la alcaldía y en relación con la Ciudad de México y la zona de estudio.

Población Económicamente Activa (PEA)					
Área de estudio		**Cuauhtémoc**		**Ciudad de México**	
2010	**2020**	**2010**	**2020**	**2010**	**2020**
14,945	18,461	270,867	337,364	4,035,075	5,099,957
Porcentaje de la población en edad de trabajar respecto a la población total.					
51.0%	61.0%	51.0%	62.0%	46.0%	55.0%

*Tabla **Población Económicamente Activa del Área de estudio, Alcaldía Cuauhtémoc y Ciudad de México**. Elaboración propia. **Fuente**: Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020.*

Si se compara la PEA Ocupada y Desocupada del Área de estudio, Alcaldía Cuauhtémoc y Ciudad de México; se observa que en 10 años, las tres demarcaciones tienen un crecimiento en la PEA Ocupada de 10% y un decrecimiento en la PEA Desocupada de 2%, lo que quiere decir que existió un aumento en la empleabilidad de la población en general.

Población Ocupada y Desocupada del total de PEA						
Año	**Área de estudio**		**Cuauhtémoc**		**CDMX**	
	2010	**2020**	**2010**	**2020**	**2010**	**2020**
Ocupada	14,327	18,061	259,228	330,179	3,841,465	4,985,469
%	95.9%	97.8%	95.7%	97.9%	95.2%	97.8%
Desocupada	618	400	11,639	7,185	193,610	114,488
%	4.0%	2.0%	4.0%	2.0%	5.0%	2.0%

*Tabla de **PEA Ocupada y Desocupada del Área de estudio, Alcaldía Cuauhtémoc y Ciudad de México**. Elaboración propia. **Fuente**: Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020.*

En relación a las Unidades Económicas entendidas como *"las entidades productoras de bienes y servicios"*, el número total en la Alcaldía Cuauhtémoc para el año de 2010 fue de 70,262 mientras que el año 2020 fue de 67,920 teniendo una disminución de 2,342 unidades, mientras que la Ciudad de México muestra un aumento de 59,522 unidades económicas.

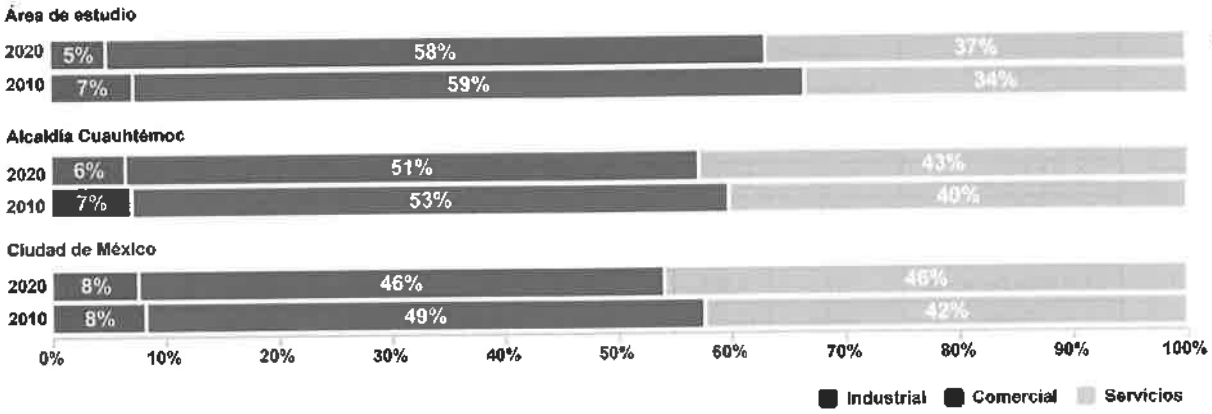
El número total de las Unidades Económicas Censadas en el área de estudio fue para el año de 2010 de 4,895, mientras que el año 2020 fue de 5,235, teniendo un aumento de 340 unidades económicas, es decir hubo una apertura de negocios.

Como se muestra en la siguiente tabla, el área de estudio concentra unidades económicas de las cuales la mayoría pertenecen al sector comercio, servicios y un pequeño sector industrial, que se ha visto disminuida su participación en los últimos 10 años, lo que manifiesta el panorama de la transformación de las actividades productivas al interior del polígono, disminuyendo la actividad industrial frente al sector terciario.

Unidades Económicas por Sector						
Sector	**Ciudad de México**		**Alcaldía Cuauhtémoc**		**Área de estudio**	
	2010	**2020**	**2010**	**2020**	**2010**	**2020**
Primario	66	83	5	4	-	-
%	**0.02%**	**0.02%**	**0.01%**	**0.01%**	-	-
Industria	33,960	35,824	4,961	4,392	354	252
%	**8.2%**	**7.6%**	**7.1%**	**6.5%**	**7.2%**	**4.8%**
Comercial	204,862	220,408	37,028	34,421	2,904	3,048
%	**49.4%**	**46.5%**	**52.7%**	**50.7%**	**59.2%**	**58.2%**
Servicios	175,918	218,013	28,268	29,103	1,644	1,935
%	**42.4%**	**46.0%**	**40.2%**	**42.9%**	**33.5%**	**37.0%**
Total	**414,806**	**474,328**	**70,262**	**67,920**	**4,902**	**5,235**

*Tabla **comparación de los sectores económicos en la CDMX, Cuauhtémoc y la zona de estudio**. Elaboración propia. **Fuente**: Datos del DENUE, INEGI.*

De acuerdo a la siguiente gráfica podemos concluir que, en el área de estudio, la disminución de unidades económicas, se ha dado en el sector industrial con giro manufacturero, bodeguero y transporte, las cuales se caracterizan por demanda extensiva de suelo, lo cual se puede apreciar en la zona con edificios aparentemente abandonados o en malas condiciones, de tipo industrial y de bodegas, en contraparte de los servicios y el comercio que han aumentado.



*Gráfica **comparación de los sectores económicos en la CDMX, Cuauhtémoc y la zona de estudio**. Elaboración propia.*
***Fuente**: Datos del DENUE, INEGI.*

El Personal Ocupado por las unidades económicas que se ubican en la zona de estudio, se puede observar que la mayoría del sector comercial e industrial emplean menos de 5 personas, tanto en el año 2010 y 2020.

Para el año 2010 y 2020, el 96% de las unidades de la zona emplea menos de 30 personas, de lo cual podemos concluir que esta conformado por micro y pequeñas empresas;

Para el año 2020 no hubo un cambio significativo en el sector comercial e industrial, en comparación con el año 2010 en empresas que emplean de 0 a 30 personas, siendo este solo un incremento del 0.1% y 0.3% respectivamente. En cuanto al sector servicios este incremento fue de 3%, se refleja con el incremento de unidades económicas dedicadas a los servicios.

Personal empleado de la zona de estudio 2010								
Personal empleado 2010	Comercial		Industrial		Servicios		Total general	%
	Número de unidades	%	Número de unidades	%	Servicios	%		

0 a 5 personas	2462	85.0%	196	55.4%	1273	77.8%	3931	80.0%
6 a 10 personas	249	8.6%	46	13.0%	189	11.5%	484	10.0%
11 a 30 personas	135	4.7%	63	17.8%	87	5.3%	285	6.0%
31 y más personas	52	1.8%	49	13.9%	88	5.3%	189	4.0%
Total	**2898**	**100.0%**	**354**	**100.0%**	**1637**	**100.0%**	**4889**	**100.0%**

*Tabla **personal empleado de la zona de estudio 2010**. Elaboración propia.*
***Fuente:** DENUE, INEGI.*

Personal empleado de la zona de estudio 2020								
Personal empleado 2020	**Comercial**		**Industrial**		**Servicios**		**Total general**	**%**
	Número de unidades	**%**	**Número de unidades**	**%**	**Servicios**	**%**		
0 a 5 Personas	2669	87.6%	177	70.2%	1568	81.0%	4414	84.0%
6 a 10 Personas	221	7.3%	22	8.7%	170	8.8%	413	8.0%
11 a 30 Personas	101	3.3%	26	10.3%	98	5.1%	225	4.0%
31 y más personas	57	1.9%	27	10.8%	99	5.1%	183	4.0%
Total	**3048**	**100.0%**	**252**	**100.0%**	**1935**	**100.0%**	**5235**	**100.0%**

*Tabla **personal empleado de la zona de estudio 2020**. Elaboración propia.*
***Fuente:** DENUE, INEGI.*

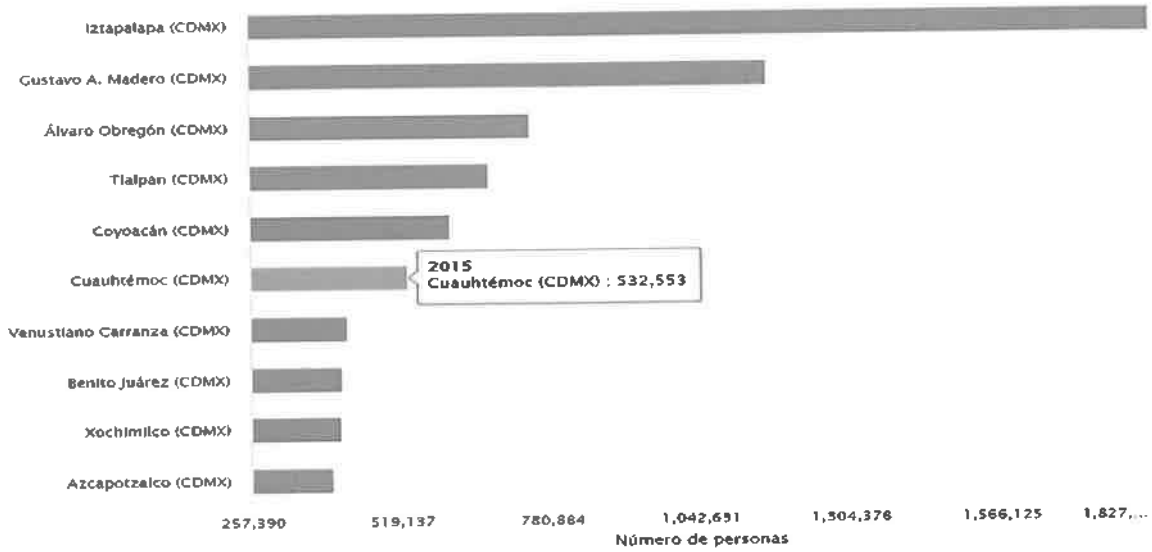
RAZONAMIENTO. En relación a los objetivos del PDDU para logar un mejor equilibrio en los usos del suelo, a pesar de que aumentaron cuantitativamente las unidades económicas es evidente físicamente el nivel de deterioro de las construcciones la zona de estudio, es decir, no se aprecia en la zona un aumento en la inversión por la apertura de nuevos negocios, servicios o vivienda, solo en algunos equipamientos de tipo gubernamental, lo que trae la consecuente subutilización de los servicios, infraestructura y especialmente el transporte. Por lo que es necesario el atraer inversión tanto en vivienda como en servicios de todo tipo, estos últimos pueden ser los que más fácilmente se puedan ubicar debido a los altos costos de suelo.

Sin embargo, un elemento imprescindible para la atracción de vivienda debe ser eliminar el requisito de la densidad, ya que estos tiempos deben de dar la facilidad de la movilidad personal con variedad de tipos de vivienda por su tamaño y por su régimen de renta, de tal forma que se busque acercar la vivienda a las fuentes de trabajo y servicios.

FACTORES SOCIODEMOGRÁFICOS

En el presente apartado se presenta una revisión de la composición social dentro del área de estudio, junto con la relación que ésta presenta conforme al resto de la Alcaldía Cuauhtémoc. Adicionalmente se presentan las variaciones que se han presentado en el territorio a lo largo de los últimos 10 años, para los temas de población, desarrollo, composición social, relación hombres-mujeres, densidad, marginación y educación.

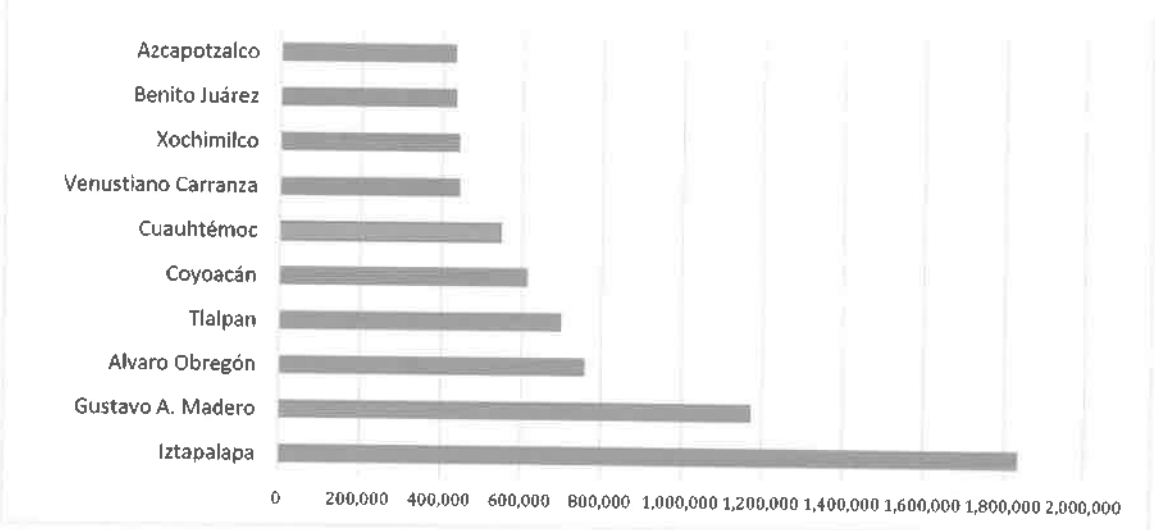
Según los datos proporcionados por el PDDU vigente para la Alcaldía, en el año 2005 esta demarcación contaba con 521,348 habitantes, siendo el 5.97% con respecto al total de población del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y una densidad de 161 habitantes por hectárea. Diez años después, en el Conteo Intercensal del 2015, presenta a esta demarcación como la sexta entidad más poblada de la Ciudad de México ya que para ese año contaba con 532,553 habitantes, un crecimiento bruto de 11,205 que es igual al 2.10%.



*Gráfica **comparativa de población en la CDMX, 2015.***

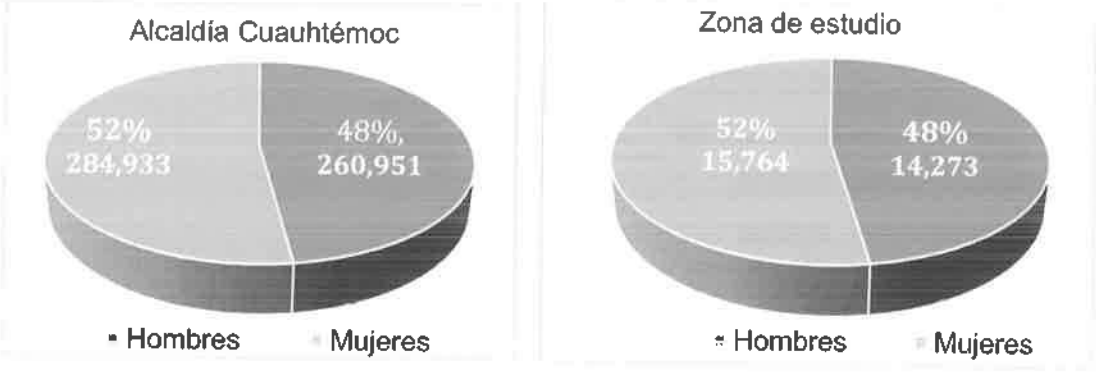
***Fuente**: México en cifras, INEGI.*

Para el año 2020 la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con un total de habitantes de 545,884, manifestando un crecimiento bruto de 13,331 habitantes en cinco años, aumentando su población en 2.5% durante este periodo, lo que la mantiene como la sexta entidad más poblada de toda la Ciudad de México, como se observa en la siguiente gráfica.



*Gráfica **comparativa de población en la CDMX, 2020.***
***Fuente:** Censo de Población y Vivienda, INEGI.*

El área de estudio cuenta con un total de habitantes de 30,037 personas, representando el 5.50% del total de la Alcaldía, el total poblacional está conformado por 15,764 mujeres y 14,273 hombres, representando los porcentajes de igual manera que en el resto de la demarcación.



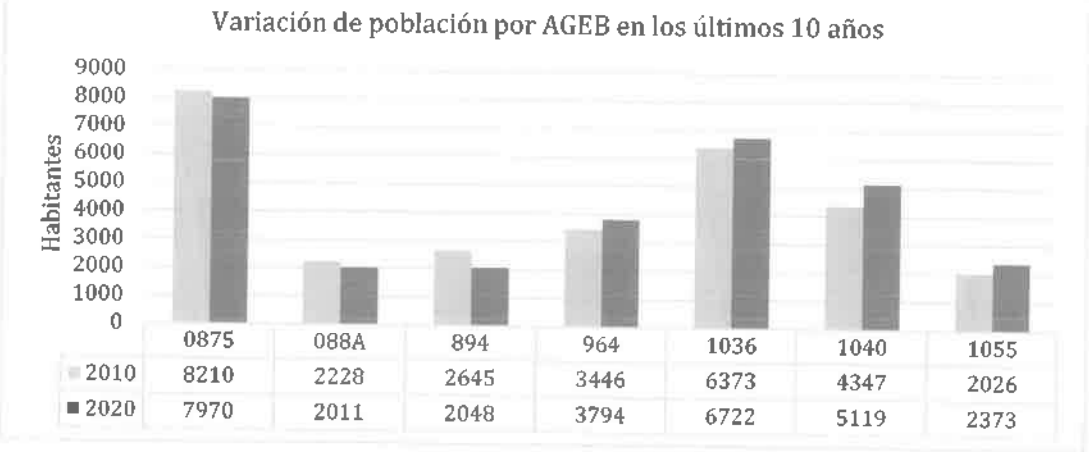
*Gráficas **comparativas estructura poblacional, 2020.***
***Fuente:** Censo de Población y Vivienda, INEGI.*

Actualmente dentro de las siete AGEB que conforman el Área de Estudio, la mayoría de la población se concentra en el rango de 15 a 64 años, que representan al 72.47% del total de la población. Por esta situación se puede entender que la población actual de esta zona está conformada por personas en edad productiva. El total de habitantes genera una densidad bruta de 151 Hab./Ha, cuyo aumento se ve reflejado comparado con la densidad que presentaba esta zona para el año 2010 que era de 147 Hab./Ha.

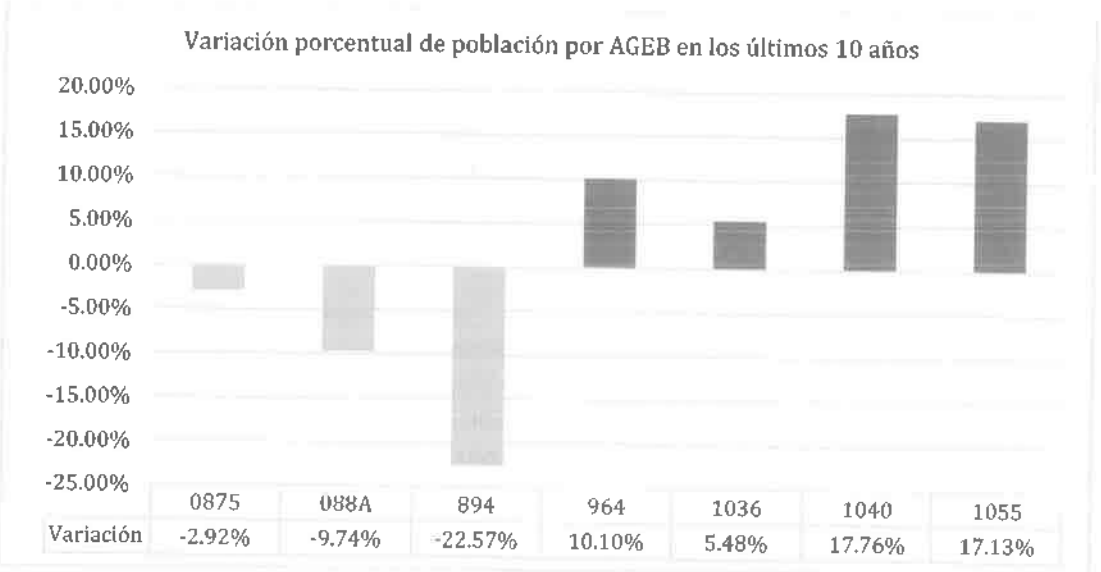
*Plano de **Densidad habitacional**. Elaboración propia.*

***Fuente**: Censo Nacional de Población y vivienda 2020. INEGI*

Así mismo, se puede observar que la variación en la población en la última década ha sido de poco más del 2%, ya que para 2010 se tenían 29,275 habitantes y para 2020 se tuvo un crecimiento de 762 habitantes en todo el conjunto. Tres de las cuatro AGEB presentaron decrecimiento que oscila entre el -2.92% y -22.57%, mientras que el resto manifestó crecimientos de entre 5.48% y 17.76%, como se muestra a continuación, de acuerdo con el siguiente plano la zona que perdió población es la zona al poniente de la calzada Doctores y al sur de la calle Lucas Alamán, que son zonas evidentemente habitacionales.

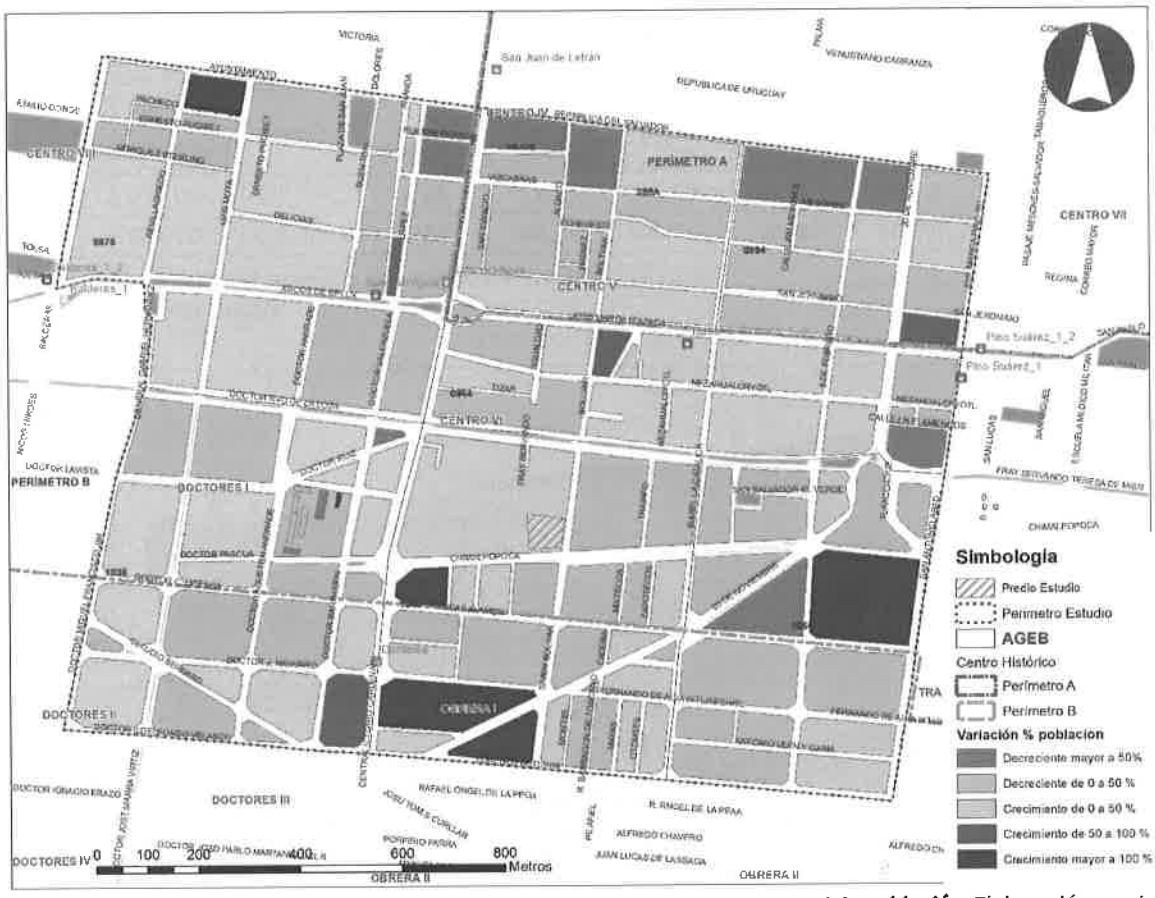


Variación de población por AGEB entre 2010 y 2020. *Elaboración propia.*
Fuente: *Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 y 2020.*



Variación porcentual por AGEB de 2010 a 2020. *Elaboración propia.*
Fuente: *Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 y 2020.*

De manera que la distribución espacial de la variación en el crecimiento poblacional se presentó de forma centralizada puesto que se observa un patrón específico de decrecimiento en el perímetro "A" del Centro Histórico derivado de los cambios en las actividades durante la última década. Solamente cuatro de las ocho manzanas que reflejan este fenómeno se concentran en esta zona, lo que demuestra un desplazamiento del uso habitacional en esta área. Lo anterior se comprende de la siguiente manera:



*Plano de **crecimiento porcentual de población**. Elaboración propia.*
***Fuente**: Censo Nacional de Población y vivienda 2010 y 2020. INEGI.*

Estos cambios demográficos están relacionados directamente con los cambios de usos y las nuevas ofertas de vivienda en toda la Alcaldía, que a partir del año 2000 ha presentado una tendencia al alza ya que para ese año se cuantificaban 150,000 viviendas, cantidad que para el año 2020 incrementó a 196,466, un 30% adicional en 20 años.

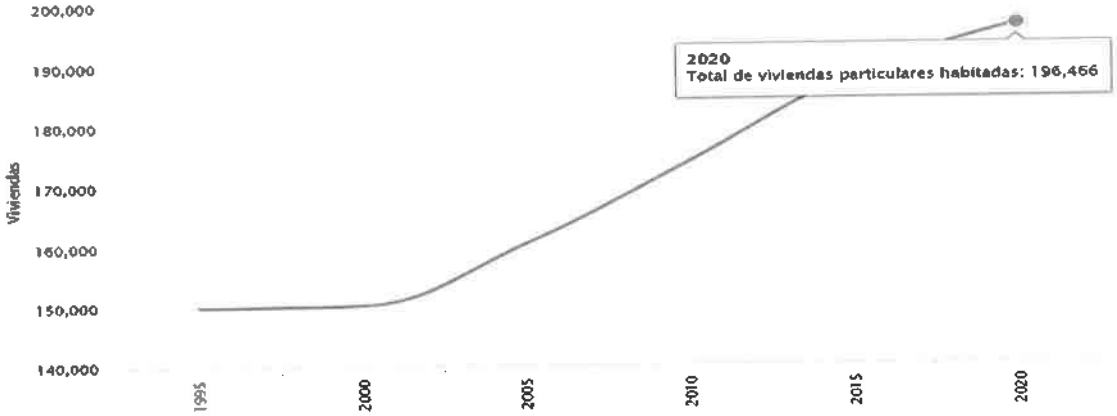
En la actualidad, la Ciudad de México presenta una ocupación del 91% de las viviendas existentes mientras que la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con la ocupación de solo el 86%. Mientras tanto, el polígono de estudio contó con un incremento de 339 viviendas en la última década, en comparación con lo registrado en 2010 se incrementó en un 5 por ciento, llegando a un 88%, como se muestra en la siguiente tabla.

Crecimiento de viviendas habitadas									
Año	Área de estudio			Cuauhtémoc			Ciudad de México		
	Total	Total Habitadas	% habitadas	Total	Total Habitadas	% habitadas	Total	Total Habitadas	% habitadas
2010	11,289	9,366	**83%**	208,975	173,907	**83%**	2,745,180	2,453,770	**89%**
2020	11,628	10,248	**88%**	227,906	196,466	**86%**	3,036,239	2,757,433	**91%**

*Tabla comparativa de **crecimiento de viviendas habitadas** entre 2010 y 2020.*
***Fuente:** México en cifras, INEGI.*

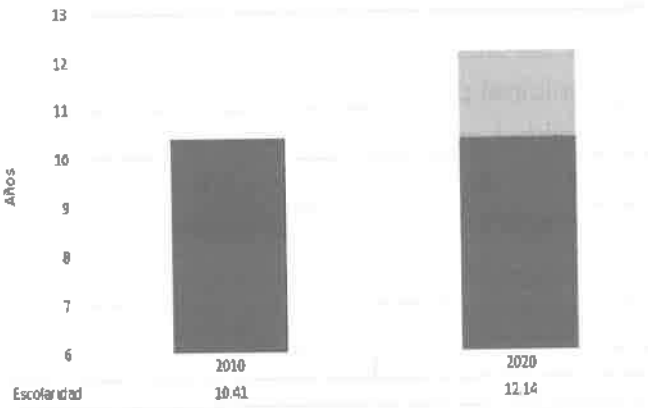
*Plano de **crecimiento en la oferta de viviendas por AGEB** entre 2010 y 2020. Elaboración propia.*
***Fuente:** Censo Nacional de Población y vivienda 2010 y 2020. INEGI.*

Se puede observar que las tres AGEB que se encuentran en la zona norte del polígono de estudio son la que han perdido el mayor número de viviendas. Principalmente en la zona en la que aplica el PPDU Centro Alameda, que llegó a perder hasta 305 viviendas, seguido de las zonas que forman parte del Perímetro "A" del Centro Histórico y que también cuentan con su Programa Parcial.



*Gráfica de **crecimiento de viviendas habitadas en la Alcaldía Cuauhtémoc** entre 1995 y 2020.*
***Fuente**: México en cifras, INEGI.*

En la Alcaldía Cuauhtémoc, el 44% de sus habitantes concluyeron estudios de educación media superior lo que la convierte en la 4ª demarcación dentro de la Ciudad de México con mayor grado de escolaridad. En cuanto a la Zona de Estudio para el año 2010 se tenía un promedio de años de escolaridad de 10.41 años en comparación con el año 2020 que hubo un incremento de 1.73 años, es decir, 12.14 años. Este incremento en el grado de escolaridad genera áreas de oportunidad para el Área de Estudio, ya que la población tiene una mayor preparación y acceso a mejores oportunidades.



*Gráfica **comparativa de población con estudios de educación media y superior**, 2020.*
***Fuente**: México en cifras, INEGI.*

Esta zona, al ubicarse en la denominada Ciudad Central, cuenta con uno de los índices de marginación más bajos de la Ciudad de México ya que cuenta con las

mayores oportunidades de acceso a la salud, educación y oferta de bienes y servicios. No obstante, la alcaldía puede llegar a presentar índices de marginación medios y altos a lo largo de toda la demarcación. Dentro del polígono de estudio se encuentra un índice de marginación medio pero las condiciones de vida de la zona son en general buenas con respecto al resto de la ciudad.

RAZONAMIENTO. El polígono de estudio presentó un crecimiento en su población de aproximadamente el 3%, siendo de alrededor de 760 personas, en comparación con el promedio de la alcaldía que es del 2%, cumpliendo con uno de los objetivos del PDDU. Esto se dio de manera homogénea en el polígono, lo que quiere decir que no se identificó un crecimiento centralizado en una zona específica del polígono de estudio en específico, sino que se presentó de manera distribuida a lo largo del área de estudio.

La ventaja de desarrollar proyectos como el solicitado en el presente documento, destinado a servicios de oficinas administrativas es que se incrementa la oferta de lugares de trabajo bien remunerado en la zona y se pueden solventar las necesidades de empleo beneficiando a la población interna de la Alcaldía, creando mejores oportunidades de desarrollo en esta zona de la ciudad.

FACTORES DE INFRAESTRUCTURA

En este apartado se hará la identificación de las características más importantes del entorno urbano donde se ubica el predio, así como, las correspondientes a la capacidad de la red municipal para los servicios de agua y drenaje, la estructura vial y su morfología, la movilidad actual y futura una vez que el proyecto se encuentre funcionando, el análisis de los usos de suelo del entorno inmediato al predio de estudio, así como la tipología e imagen que se encuentra en el área.

Agua y Drenaje.

Con relación a las demandas de agua potable y gastos para el sistema de drenaje, en el anexo 3 se cuente con el Estudio de Infraestructura Hidráulica para el predio de interés, en el cual se pueden observar las capacidades y determinaciones de la Red local de Agua y Drenaje conforme a la demanda esperada, cuando se encuentre en funcionamiento el proyecto.

Esta zona cuenta con una de las redes más complejas de infraestructura hidráulica de la Ciudad de México, lo que le brinda suficiente abastecimiento ya que la cobertura de este sistema en la ciudad se encuentra centralizada. El servicio de agua y drenaje abarcan la totalidad del polígono de estudio, no obstante, un factor que hay que resaltar es la calidad de las tuberías que la conforman. Lo anterior, derivado de la antigüedad del sistema y la falta de inversión en una infraestructura tan compleja.

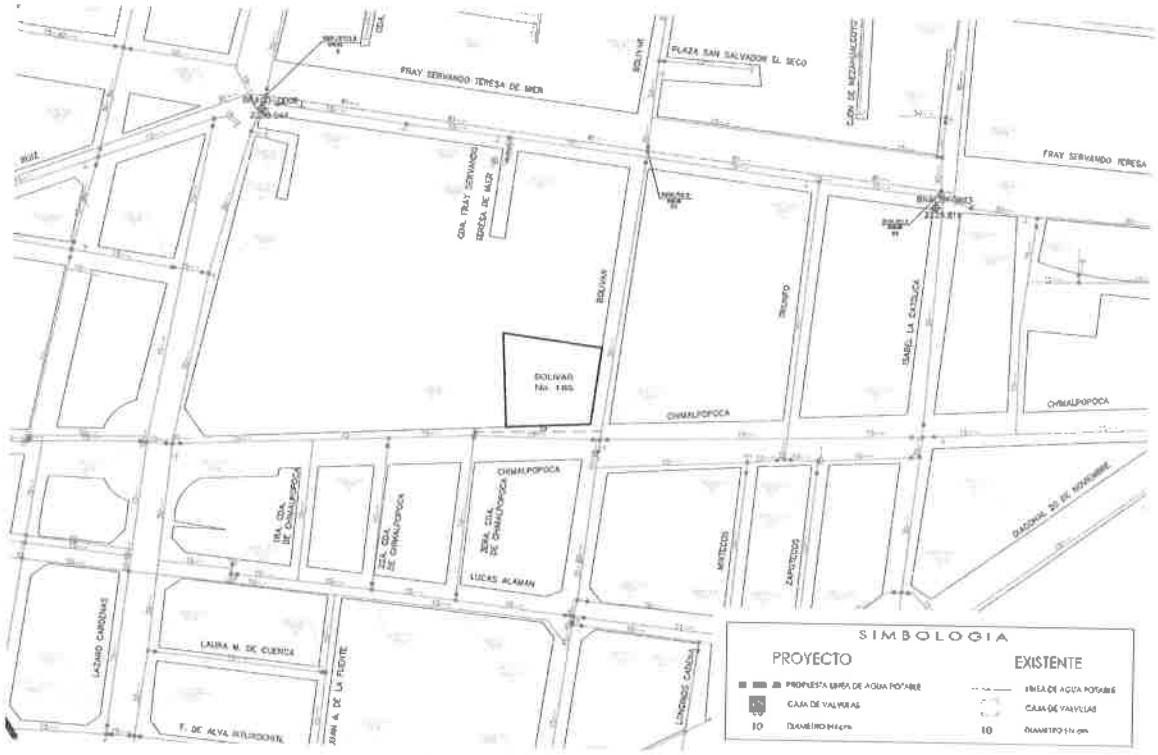
No se presentan conflictos de inundaciones o encharcamientos a pesar de que la tubería de drenaje se instaló a principios de los años 90s aproximadamente, se cuenta con suficientes captaciones pluviales ubicadas en los puntos más bajos.

El principal problema que se tiene detectado es la falta de abastecimiento constante ya que cuentan con agua diariamente pero solamente en un periodo de 3 a 5hrs. Al día y las tuberías de drenaje están al límite de su vida útil de acuerdo al dato de instalación, por lo que se requiere de inversiones en la materia.

Agua Potable. Por lo que se puede establecer que el proyecto tendrá una capacidad de ocupantes de 971 personas, que requerirán ciertos volúmenes de agua potable para el desarrollo de sus actividades que, conforme a los estudios realizados, será de 66,548 litros diarios.

La capacidad con la que cuenta la red municipal está en función a la información sobre los datos estadísticos que posee el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, teniendo en cuenta que el predio se ubica en la esquina de la calle Bolívar y la calle Chimalpopoca, donde se ubican dos líneas de abastecimiento que se interceptan en esta zona, la primera de 6" sobre calle Bolívar y la segunda con diámetro mayor con 12" sobre Chimalpopoca. Por lo que se cuenta con una capacidad de conducción de agua potable de 35.34 litros por segundo.

Se observa que el impacto del proyecto será de apenas 2.62%, lo que no será un valor porcentual significativo para la capacidad de conducción de las tuberías existentes. Con estos valores sería poco probable alterar o desequilibrar el sistema de distribución existente en la zona. No obstante, con la finalidad de no disminuir el volumen de agua potable de la red, se podría instalar una línea de agua potable paralela adicional a la existente, con un diámetro de 4" y 93m de longitud frente al predio, que reforzará el sistema actual.

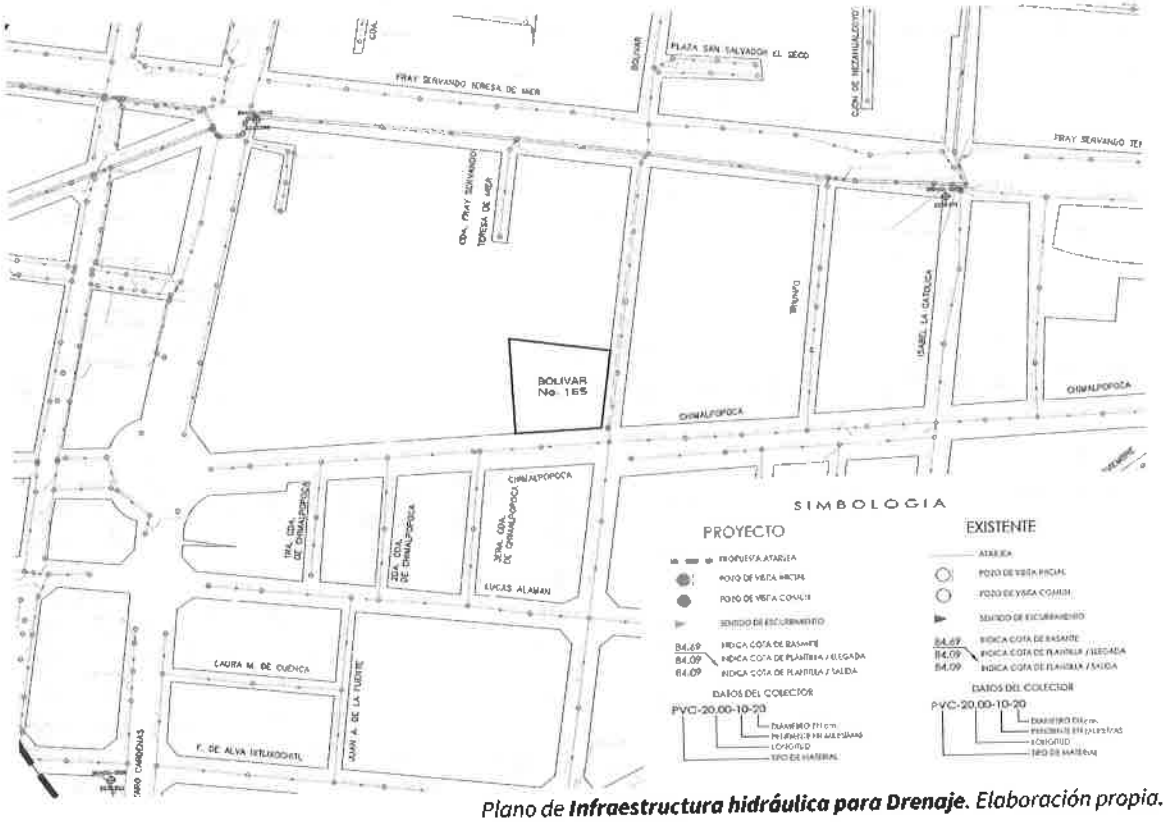


*Plano de **Infraestructura hidráulica para Agua Potable**. Elaboración propia.*
***Fuente**: SACMEX.*

En este edificio de oficinas con comercio se instalarán para todos los servicios que utilicen agua potable, muebles sanitarios con sistema ahorrador para el bajo consumo de agua.

Drenaje. De igual manera se generarán descargas a la red de drenaje que, con base en la información del SACMEX, existe una tubería de 45cm de diámetro y escurrimiento de sur a norte que se incorpora a un colector de 213cm en la esquina de Av. Fray Servando Teresa de Mier y Bolívar, el cual continúa por Av. Fray Servando con dirección al oriente. Esta infraestructura municipal tiene una capacidad de 165.02 litros por segundo.

El proyecto, al estar en completo uso generará entre gasto sanitario y gasto pluvial, un volumen de 43.40 litros por segundo. Conforme a la descripción del funcionamiento del drenaje para la zona, el proyecto equivaldría al 26.30% de la capacidad de conducción de esta infraestructura.



*Plano de **Infraestructura hidráulica para Drenaje**. Elaboración propia.*
***Fuente**: SACMEX.*

No obstante, esta influencia en la infraestructura podría disminuir al sustituir el tramo de tubería de 45cm por uno de 63cm con longitud de 203m, con una aproximación desde la calle Bolívar a la altura del predio de estudio y hasta su conexión con el colector de la Av. Fray Servando Teresa de Mier.

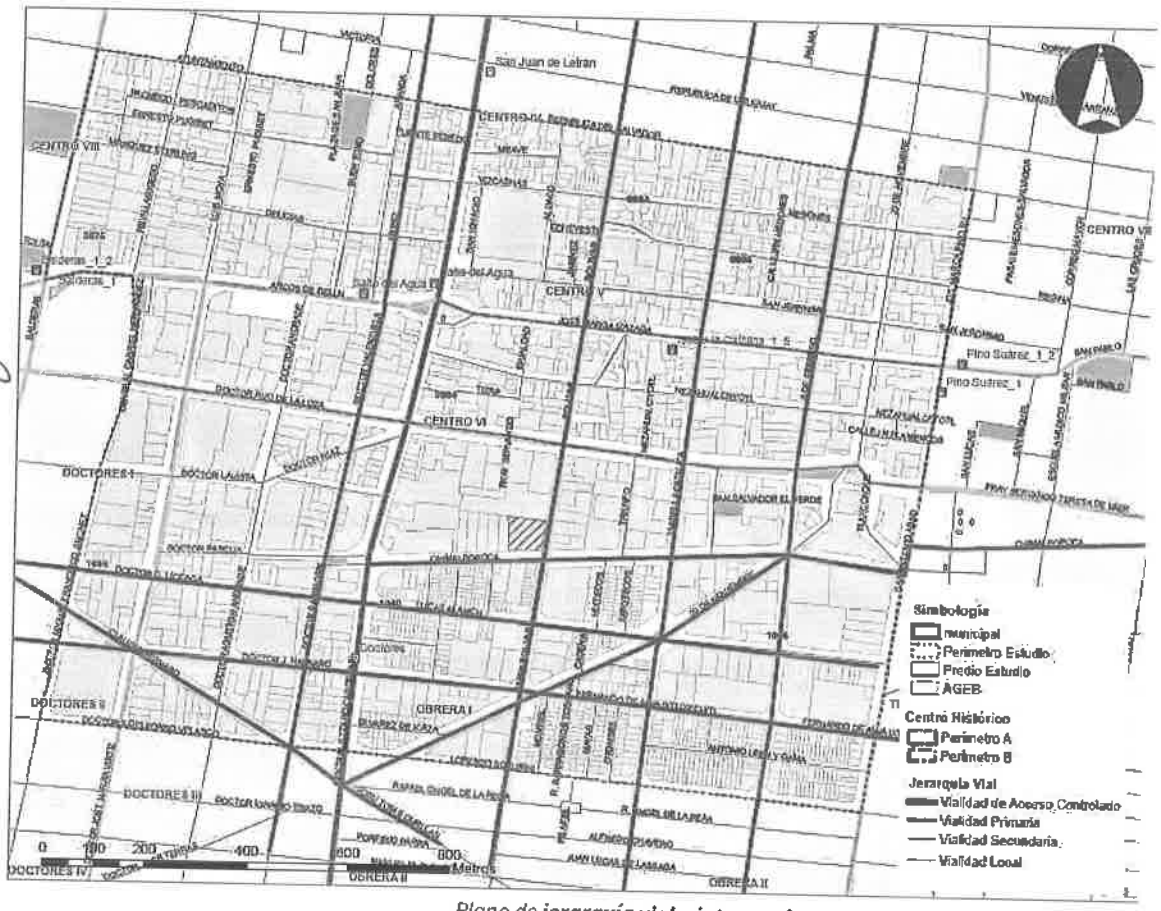
Uno de los beneficios del desarrollo de este tipo de proyectos, es la inversión que las autoridades solicitan como parte de las medidas de mitigación, principalmente en esta materia. Por lo que la inversión en estos desarrollos se traduce en un beneficio directo a su entorno, renovando la infraestructura necesaria para mejorar los servicios básicos como agua y drenaje, siendo la única forma práctica de renovar la infraestructura en la zona.

Estructura vial.

Las vialidades primarias marcadas en el siguiente plano permiten facilidad de accesos y salidas del predio ya que la zona está inmersa en la red vial de Ciudad, por lo que cuenta con una conexión hacia los distintos puntos cardinales mediante

diferentes ejes viales y avenidas importantes. El polígono de estudio es un espacio totalmente consolidado.

Las vialidades que colindan con el predio de estudio son Bolívar, cuya trayectoria es de norte a sur y Av. Chimalpopoca que circula con un solo sentido de poniente a oriente.



*Plano de **jerarquía vial e intersecciones en estudio.** Elaboración propia.*
***Fuente**: Estudio de movilidad para Bolívar No. 165.*

Las vialidades públicas intraurbanas tienen diferentes niveles de jerarquización en su estructura y responden principalmente a la función de la vía, a su sección transversal, a su sección longitudinal, al volumen de tránsito que atienden y a su continuidad longitudinal. De acuerdo con estos criterios de jerarquización se presenta a continuación la clasificación vial para las vialidades de mayor relevancia dentro del área de influencia de la zona del proyecto, algunas vialidades primarias se ubican a

menos de 500 metros del predio y debido a la traza ortogonal permiten junto con las vialidades secundarias, múltiples alternativas de acceso y salida.

La zona donde se ubica el predio en estudio cuenta con la infraestructura vial y señalamiento de acuerdo con la normatividad por ello cuenta con los señalamientos y dispositivos para el control de tránsito que indican los Manuales.

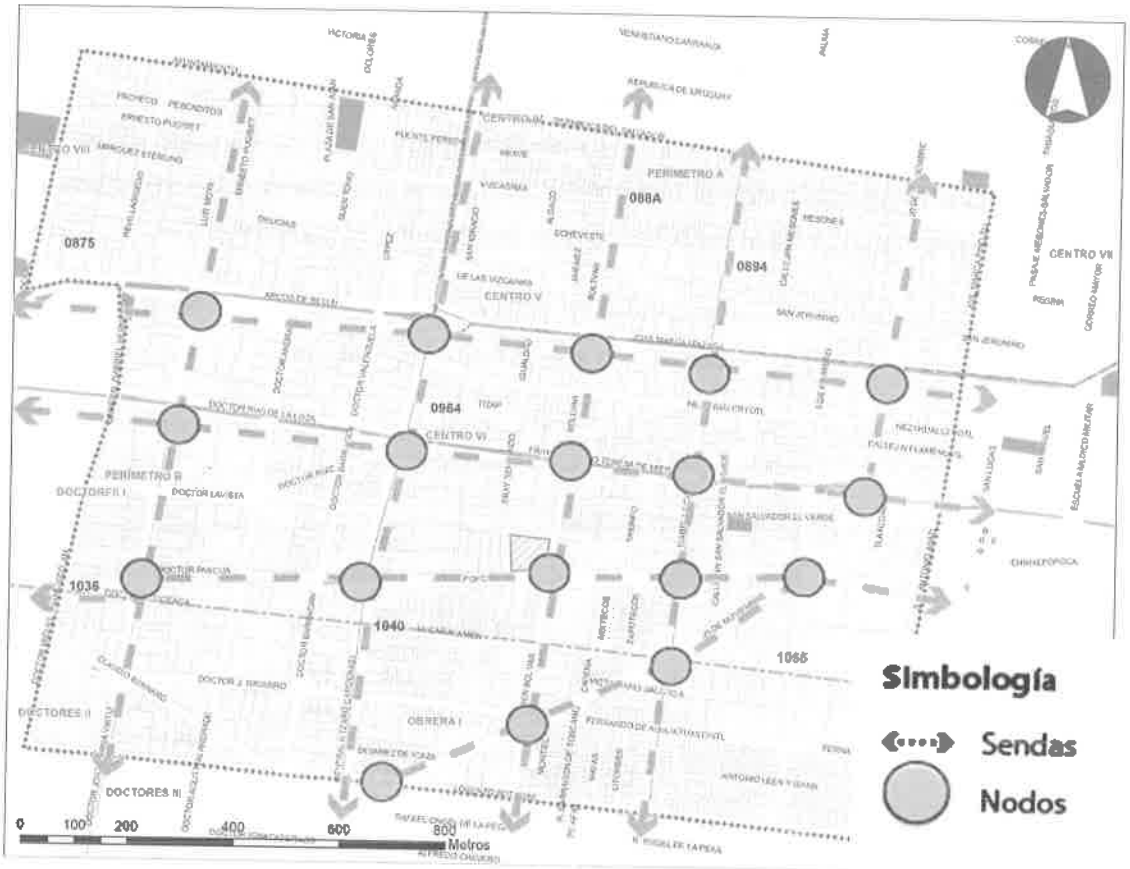
Tipo de Vía	Nombre	Tramo	Sentido
Vialidad Primaria	Eje Central Lázaro Cárdenas	Félix Parra - Delicias	SUR - NTE
	Eje 1 Sur Fray Servando T. de Mier – Dr. Rio de la Loza	Diagonal 20 de Nov. – Dr. Barragán	OTE. – PTE PTE - OTE
	Eje 1 A Sur José Ma. Izazaga - Arcos de Belén	5 de Feb. – Dr. Barragán	OTE. – PTE PTE - OTE
Vialidad Secundaria	5 de Febrero	Regina - Alfredo Chavero	NTE – SUR
	Isabel la Católica	Alfredo Chavero - Regina	SUR - NTE
	Bolívar	Regina – J. T. Cuellar	NTE – SUR
	Dr. Barragán - López	Delicias - Dr. M. del Río	NTE – SUR
	J. T. Cuellar – Claudio Bernard	Bolívar - Dr. Andrade	RADIAL SUR - NTE
	Diagonal 20 de Noviembre	Eje Central Lázaro Cárdenas - 5 de Feb.	RADIAL NTE – SUR SUR - NTE
	Chimalpopoca	Dr. Barragán - Diagonal 20 de Nov.	OTE. – PTE PTE - OTE

*Tabla de **clasificación vial de calles dentro del área de influencia**. Elaboración propia.*
***Fuente**. Estudio de movilidad para Bolívar No. 165.*

Morfología.

La forma de las calles y vialidades de la zona de estudio se han configurado a lo largo del tiempo conforme a los periodos históricos en los que han surgido. La generación y reestructuración de esta zona de la ciudad se ha derivado de diferentes influencias de aspectos sociales, políticos y económicos, lo que dio como resultado los actuales recorridos y tejidos urbanos característicos del lugar.

En general, se puede observar que la zona está estructurada por ejes principales con orientaciones norte-sur y oriente-poniente, lo que se traduce en una traza regular ortogonal, con excepciones al interior de las calles locales y algunas avenidas trazadas de manera diagonal pero que no mantienen la continuidad de su circulación al topar con otros elementos.



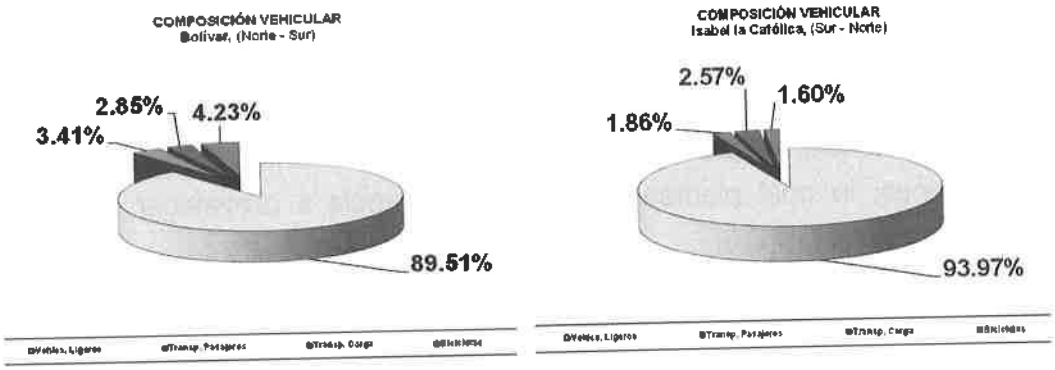
*Esquema de la **estructura de las vialidades dentro del polígono**. Elaboración propia.*
***Fuente**. Estudio de movilidad para Bolívar No. 165.*

Las secciones transversales de las calles que rodean la manzana donde se ubica el predio de estudio fluctúan de entre dos hasta siete carriles, por arroyo, y en dos calles forman parte de cuerpos separados por camellones, con avenidas de sentido único, que presentan continuidad regional con el carácter de Ejes viales. Respecto a las banquetas miden entre 1.60 Metros hasta 7.50 Metros. En el anexo 3 se puede ver la variación de secciones tanto de banquetas como de arroyos de cada calle, también en los planos de Secciones Transversales que se incluyen como anexos del Estudio de Movilidad.

Movilidad.

Conforme los datos recabados mediante la elaboración del Estudio de Movilidad que se anexa a la presente solicitud, se encontró que la composición vehicular es del 89.51% de vehículos ligeros sobre la calle Bolívar, cuyo sentido es de norte a sur, y de 93.90% sobre la calle Isabel La Católica con sentido de sur a norte; los vehículos

de transporte de pasajeros ocuparon el 3.41% para la primera calle y 1.86% para la segunda. Cabe mencionar que los trayectos ejercidos mediante bicicletas tienen un porcentaje considerable para la calle Bolívar al ser de 4.23% del total de viajes aforados, no tanto así para la calle Isabel La Católica que presentó un porcentaje de 1.60%, como se presenta en las siguientes gráficas.



Graficas ***de composición vehicular para Bolívar e Isabel La Católica****. Elaboración propia.*
Fuente*: Estudio de Movilidad para Bolívar No. 165.*

La circulación peatonal en los cuatro cruceros de la manzana donde se ubica el predio es constante a lo largo del día y en un rango de 200 a 500 personas por hora, en las horas de máxima demanda. Los flujos más numerosos de peatones circulan en el cruce de Bolívar y Fray Servando, con un total de 1,356 peatones en las 3 horas de máxima demanda registradas.

Según datos de la Encuesta Origen Destino, el 87.6% de los residentes del Distrito D 07 Obrera, camina para ir al Trabajo con un tiempo promedio de traslado de 20 minutos, 83.1% camina para ir a la escuela un tiempo promedio de 15 minutos y para el regreso a casa, el 84.4% de los residentes del Distrito D 07 Obrera camina un tiempo promedio de 20 minutos, lo que convierte a la zona en una de las de mayor número de traslados a pie.

El segundo modo de transporte que más se utiliza en la zona, después de los trayectos realizados a pie lo ocupa el sistema de transporte masivo Metro, con 54.7% de viajes realizados con destino a los centros de trabajo, 35.9% para viajes con destino a la escuela y 45.7% para el regreso al hogar, todos con un tiempo promedio de 35 minutos.

En virtud de que el predio se ubica en la zona Centro de la Ciudad de México una condición característica es justamente la intensa movilidad tanto vehicular como peatonal.

La movilidad urbana en el último año se ha visto reducida drásticamente con las condiciones de salud que se están dando en todo el mundo, de lo cual la Ciudad de México, no es una excepción, que debido al virus conocido como COVID-19, las actividades están cambiando, ya que se están imponiendo restricciones a la movilidad en las Ciudades, por lo que se realiza el trabajo en casa, la educación y el comercio a distancia, lo que ha mermado los desplazamientos de las personas en la zonas urbanas, lo cual plantea una fuerte tendencia a prevalecer así de forma permanente.

CUADRO COMPARATIVO VOLUMEN VEHICULAR

Horas de máxima demanda en aforos vehiculares de las mismas vialidades en los años 2019 y 2021.
Tramo: Simón Bolívar e Isabel La Católica.

2019	2021	Diferencia	% Decremento
1870	1479	391	26.44
1804	1571	233	14.83
2223	1595	628	39.37
		PROMEDIO	**26.88**

*Cuadro **comparativo volumen vehicular entre 2019 y 2021**. Elaboración propia.*
***Fuente:** Estudio de Movilidad.*

La capacidad de las vías conforme al análisis actual y a futuro para los cruceros de las vialidades que rodean la manzana donde se ubica el predio de estudio muestra lo siguiente:

- Para la calle Bolívar-Chimalpopoca cuentan con la infraestructura necesaria para contener el volumen que podría aumentar con la operación del proyecto, ya que es un tramo de calle con sección muy amplia.

- Para Eje Central Lázaro Cárdenas-Chimalpopoca, se tienen proyecciones favorables ya que una de estas vialidades forma parte de los ejes principales de la red vial de la ciudad, con la capacidad física y logística para una buena circulación. La vialidad de Bolívar presenta volúmenes bajos de circulación y presenta buena infraestructura, por lo que el proyecto no tendrá mayor impacto en esta intersección.

- En el caso de Eje Central Lázaro Cárdenas-Fray Servando Teresa de Mier se encuentra el cruce de dos de las vialidades de mayor jerarquía que rodean la manzana del predio. Están diseñadas para una mayor carga de vehículos, por lo que el proyecto podría no impactar de manera significativa, no obstante, se podría mejorar la circulación con sincronizaciones logísticas con los demás cruces de estas vialidades.

- En el cruce que forman las dos calles secundarias como Fray Servando Teresa de Mier-Bolívar pueden presentar un bajo crecimiento de volúmenes con el funcionamiento del proyecto, pero sin comprometer las circulaciones de estas vialidades, por lo que se propone que los accesos vehiculares no sean por la calle Bolívar, ya que se cuenta con una calle de mayor sección y menores cargas por Chimalpopoca.

Por otra parte, el Gobierno está haciendo esfuerzos para reducir el uso del automóvil individual, e incrementar las posibilidades de transportarse en bicicleta entre otras modalidades, lo cual, si persiste, también puede modificar a la baja la intensidad de vehículos particulares que a fin de cuentas son los que saturan las vialidades.

Es notable que en esta zona se presenta de manera intensa el uso de la bicicleta, mismas que se registraron en las cuatro intersecciones estudiadas y se tuvo como resultado una movilidad constante de ciclistas durante las horas de máxima demanda, esta dinámica se aprecia también a lo largo del día.

La implementación de rutas ciclistas en la zona puede tener un gran efecto en el modo de desplazamiento de la población residente de la zona de estudio y sus alrededores, ya que se cuenta con el potencial para complementar los traslados realizados a pie con este medio que presenta ventajas tanto en la infraestructura como en los beneficios ambientales que pueda proveer.

El polígono de estudio ofrece accesibilidad a los empleados y visitantes actuales de la zona, y en el futuro con el proyecto, para llegar y salir de forma cómoda. También cuenta con diversos modos de transporte, lo que le garantiza desplazamientos hacia cualquier parte de la zona urbana desde este punto en particular.

Se observa la prohibición de estacionamiento en vías primarias y secundarias, como son el Eje Central Lázaro Cárdenas, José Ma. Izazaga - Arcos de Belén y Fray Servando – Dr. Río de la Loza, en las calles locales sí está permitido. Las condiciones

de estacionamiento sobre la vía pública se aprecian en la calle Chimalpopoca y un tramo sobre Bolívar, ya que las otras vialidades lo tienen prohibido y la misma intensidad de tránsito no permite que se detengan con mucha frecuencia.

El número de estacionamientos públicos va en relación con la existencia de inmuebles subutilizados o en deterioro, no tanto por ser uno de los puntos de mayor atracción de la ciudad, lo que genera grandes volúmenes de tránsito motorizado particular, aun presentando una de las mayores ofertas de transporte público y colectivo de la ciudad.

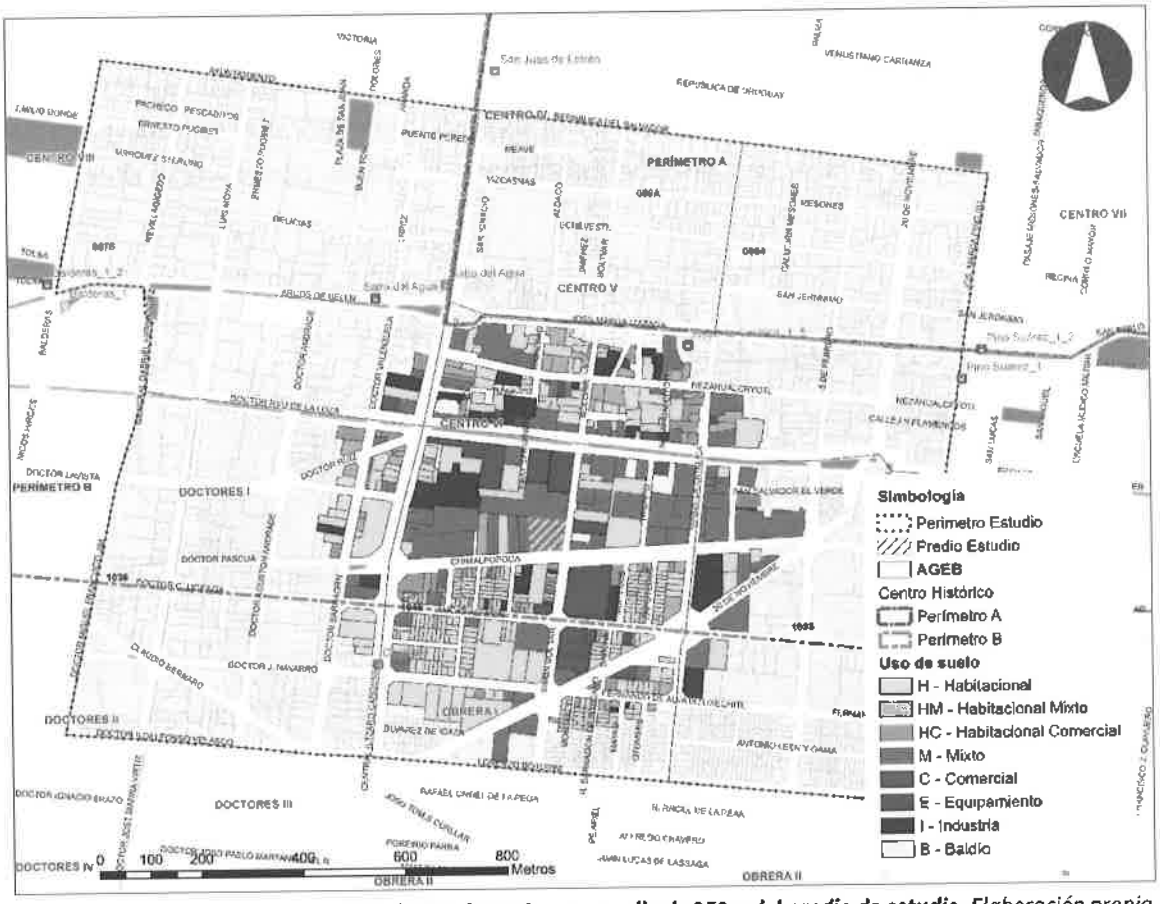
Tomando lo anterior como base, se deberá desincentivar el uso del automóvil particular, como lo hará este proyecto, este objetivo deberá sumarse a la promoción de actividades o usos para estos predios subutilizados y que se ubican en una zona con buenos servicios.

Uso de suelo.

El predio de estudio se encuentra ubicado en una zona que cuenta con una gran diversidad de actividades y usos, lo que se puede encontrar principalmente es el de Vivienda con Comercio, Oficinas y Servicios, los cuales se categorizaron como habitacional con uso mixto o usos mixtos, así como algunos corredores donde prevalece el comercio.

En la zona de estudio encontramos que el uso predominante es el Habitacional, con 301 predios siendo el 57.2% del total de los ubicados en un radio de 350m del proyecto, seguido de uso Mixto con 77 predios que es el 14.6%, Habitacional Mixto con 53 predios con 10.1%, Habitacional Comercial con 41 predios que conforman el 7.8%, Industria con 24 predios y 4.6%, Comercio con 18 predios ocupando el 3.4%, y por último se contaron cinco predios con uso destinado a Equipamiento.

El uso habitacional se caracteriza por mezclarse con diversas actividades relacionadas mayormente al comercio al por menor, ya que muchas de las viviendas que se ubican en las calles y avenidas principales, han adaptado algún tipo de comercio en las plantas bajas de estos inmuebles.



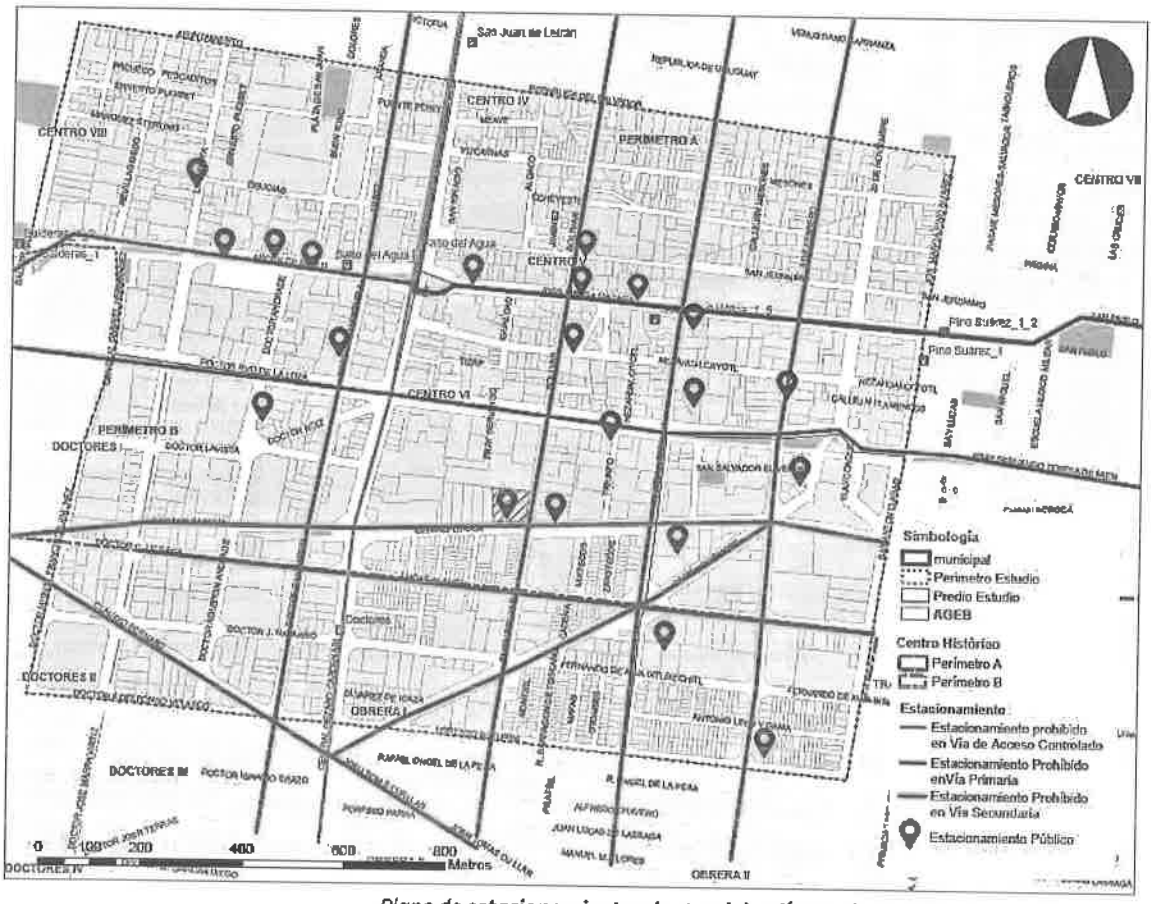
*Plano de **Uso de Suelo en un radio de 350m del predio de estudio**. Elaboración propia.*
***Fuente:** Levantamiento de Usos de Suelo.*

No obstante, la manzana en la que se ubica el predio de estudio está conformada principalmente por usos diferentes al habitacional, ya que los grandes predios se encuentran destinados en su mayoría a bodegas, industria, y comercio, también se encuentra la sede del Hospital Conde de Valencia. Adicionalmente existen grandes predios subutilizados destinados a estacionamientos, como es nuestro caso.

Cabe resaltar que en el polígono de estudio se encontraron 24 estacionamientos públicos, la mayoría de ellos en grandes predios baldíos, algunos que fueron afectados por los sismos de 1985 y 2017, que por la falta de inversión se destinan a este uso.

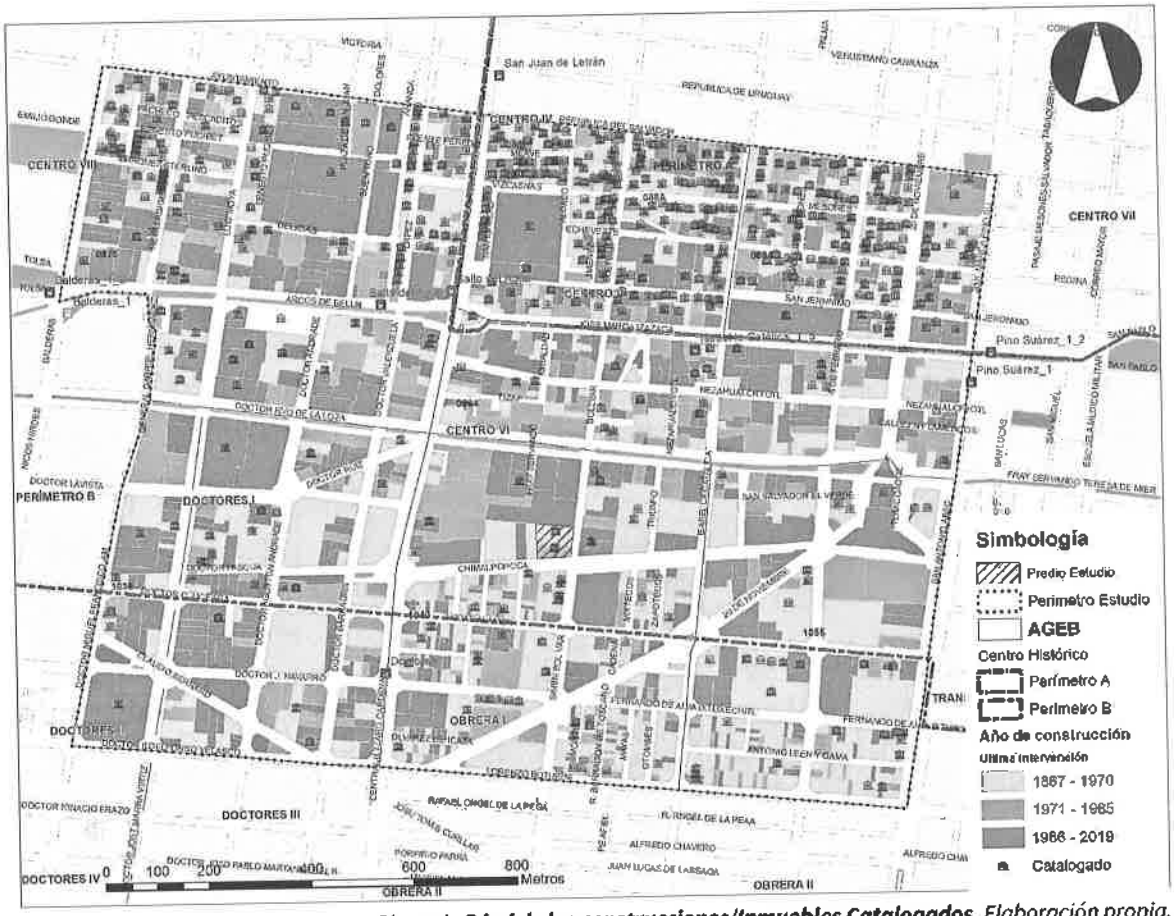
Esta iniciativa busca la utilización del predio ubicado en la calle Bolívar No. 165 y que actualmente forma parte de esta serie de estacionamientos ubicados en predios con el suficiente potencial de desarrollo para generar y atraer mayores inversiones a la

zona, ya que los proyectos con estas características requieren de la aplicación de Medidas de Integración Urbana que representaran intervenciones en su entorno, de manera que al permitir este tipo de inversiones se podrá mejorar el entorno inmediato ya que es notorio la falta de inversión inmobiliaria e interés para invertir en este tipo de predios.



*Plano de **estacionamientos dentro del polígono de estudio**. Elaboración propia.*
***Fuente**: Estudio de Movilidad para Bolívar No. 165.*

De los 1,810 predios que conforman el polígono de estudio, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, existen 842 que cuentan con construcciones de 50 años o más, es decir el 46.54% de las construcciones existentes, por lo que actualmente no cumplen con las normas de construcción vigentes, de manera que su renovación, reforzamiento y reparación debe ser prioritaria, con lo cual se generarían beneficios de aprovechamiento y seguridad.

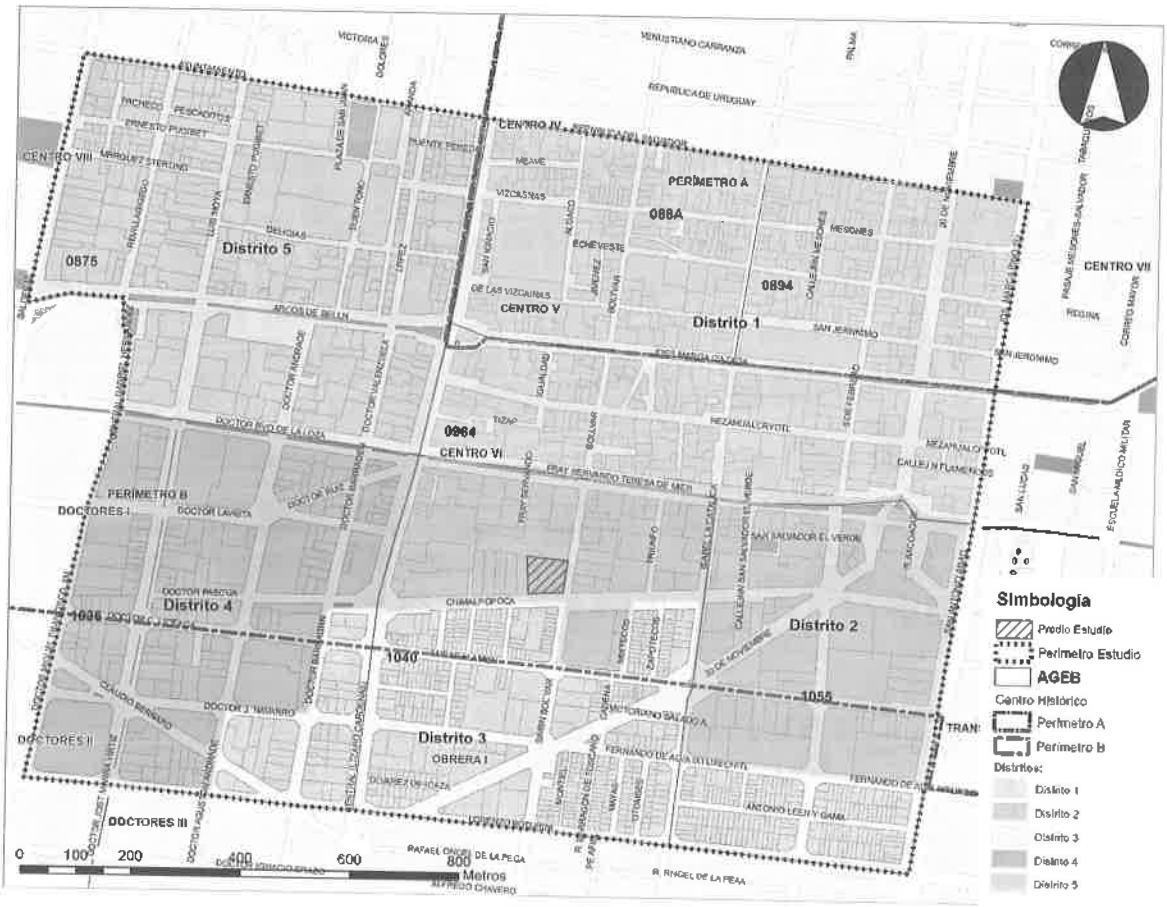


*Plano de **Edad de las construcciones/Inmuebles Catalogados**. Elaboración propia.*
***Fuente**: Sistema abierto de información geográfica. CDMX.*

Otra característica de la zona es el gran volumen de inmuebles de valor patrimonial, derivado de las diferentes etapas históricas del centro de la ciudad. Existen 564 inmuebles, el 31% del polígono de estudio, que se encuentran catalogados como Patrimonio Cultural Urbano y de Valor Artístico tanto por el INAH, INBAL y ACP de la SEDUVI, sumados a los 436 inmuebles colindantes a ellos resultan en el conjunto de construcciones que requieren atención administrativa y en su caso, reforzamiento y reparación, previa autorización de las unidades administrativas correspondientes

Imagen Urbana.

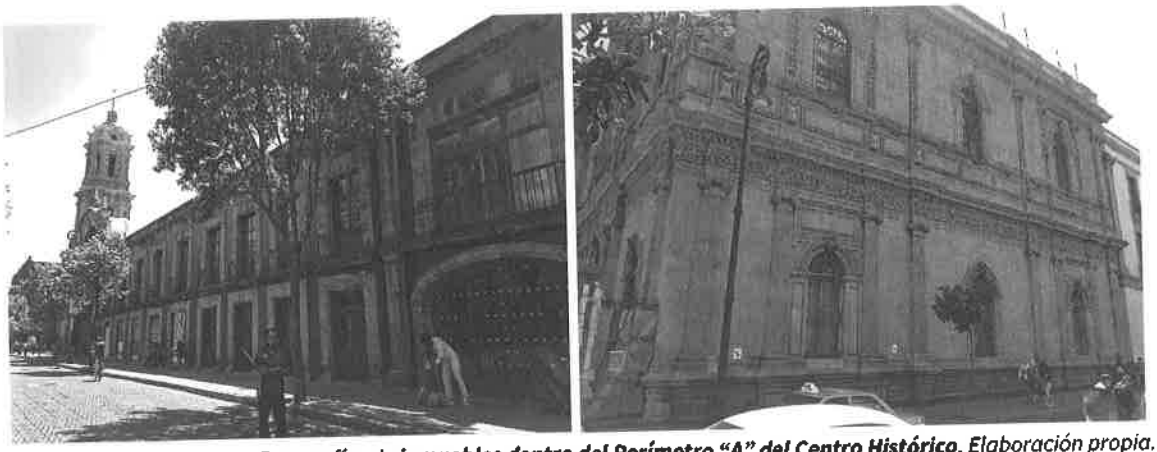
A lo largo del polígono de estudio se pueden distinguir cinco distritos que presentan tipologías características en sus construcciones, los tipos de inmuebles y usos, las dimensiones de los predios y sus intensidades constructivas. Estos distritos se conforman de la siguiente manera:



*Plano de **Distritos en el polígono de estudio**. Elaboración propia.*
***Fuente**: Recorrido en el polígono.*

Distrito 1. Esta zona es la única porción del Perímetro A del Centro Histórico que forma parte del polígono de estudio, se caracteriza por contar con edificaciones que datan del Siglo XVII y XVIII, en algunos casos. La arquitectura de valor es característica del estilo Barroco, representativo del periodo virreinal de México; es una de las zonas que cuentan con el mayor número de edificaciones catalogadas por su valor patrimonial e histórico, donde es posible encontrar un máximo de altura equivalente a seis niveles, pero la mayoría de los inmuebles tienen entre dos y cuatro niveles.

La tipología de estos inmuebles de valor histórico presenta una relación de vanos macizos de 1:1 aproximadamente ya que la mayoría de las construcciones tienen claros destinados a ventanas y balcones de piso a techo a lo largo de las fachadas y en todos los niveles, enmarcados en su mayoría con cantera gris. La distribución de los claros se presenta de manera simétrica.



*Fotografías de **inmuebles dentro del Perímetro "A" del Centro Histórico**. Elaboración propia.*
***Fuente**: Recorrido en el polígono.*

Adicionalmente, presenta una mezcla de tipologías que abarcan desde representaciones de estilo Barroco pasando por Art Deco hasta llegar a los grandes edificios de estilo Moderno que datan de la década de los años 70's a la fecha.

Por lo que podemos encontrar una combinación de construcciones que van desde la reproducción de los claros de piso a techo destinados a balcones característicos del Barroco, pero con plantas bajas de cantera o abocinadas para uso comercial, hasta las edificaciones que presentan grandes fachadas de cristal con características del funcionalismo de mediados del siglo XX.

Así mismo cuenta con una porción al sur de la Av. Izazaga que pertenece al perímetro B y que podemos definir como un área de transición entre la zona monumental del Centro Histórico y el resto de la ciudad que creció en la primera mitad del siglo pasado, en donde disminuyen las construcciones monumentales y las antiguas se mezclan con edificios de diversas épocas de variado valor, sobre sale el estado de deterioro de sus construcciones y del espacio público, principalmente sobre la calle Nezahualcóyotl.

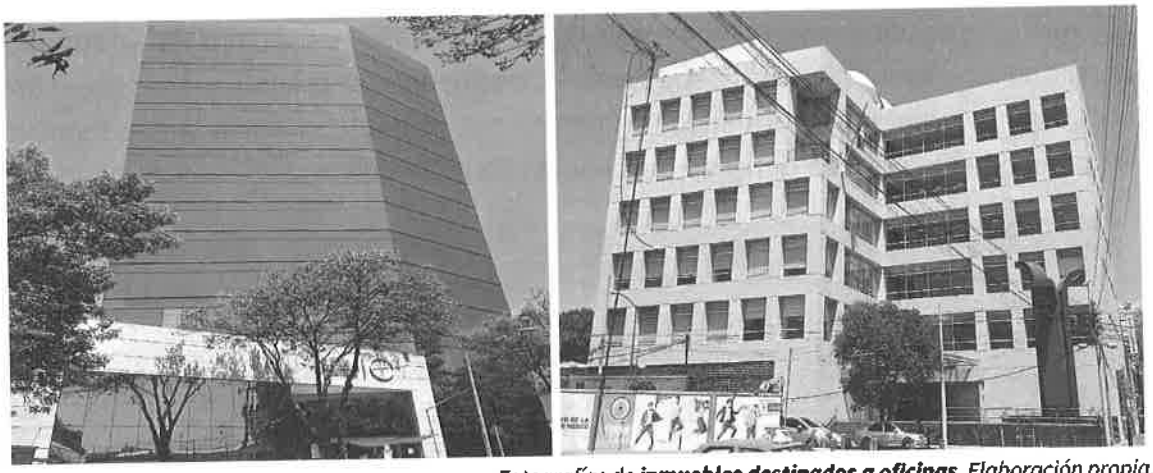
La zona oriente del eje central Lázaro Cárdenas es predominantemente de equipamientos y sus servicios anexos, el área que se encuentra fuera del Perímetro "A" y que también forma parte del PPDU Centro Histórico, potencializa su desarrollo permitiendo alturas e intensidades 10 veces más de lo existente, sin que a la fecha se haya logrado alguna inversión.

*Fotografías de **inmuebles ubicados en la calle Nezahualcóyotl.** Elaboración propia.*
***Fuente**: Recorrido en el polígono.*

Distrito 2. La característica principal de este Distrito es que está conformado por grandes predios destinados a bodegas o almacenes que generan grandes muros ciegos, adicionalmente existen predios baldíos que probablemente fueron los inmuebles afectados por los sismos de los años 1985 y 2017 respectivamente. En este Distrito se encuentra el predio de estudio, que al igual que otros predios destinados a estacionamientos cuentan con muros ciegos revestidos por las vallas de publicidad que comúnmente se instalan en estos espacios.

En esta zona es posible encontrar construcciones recientes denotando un incipiente impacto de mejoramiento urbano en el perfil de la zona, sin embargo, no han sido suficientes para atraer otras inversiones. Vale la pena señalar que son de usos de oficinas y vivienda a pesar de la zonificación aplicable para el uso HC y se presentaron en esa zonificación posterior al 2008, aunque es posible encontrar vivienda nueva.

Existen predios de grandes dimensiones que en algunos casos llegan a abarcar más del 50% de la manzana en la que se ubican, así mismo existen algunos espacios públicos como la Plaza Tlaxcoaque, el parque Gilberto Owen y San Salvador el Verde, en ellos se observan inversiones recientes por ser los de mayores dimensiones, no obstante existen espacios que son los remanentes de los cruces de las calles Diagonal 20 de Noviembre, Isabel la católica y Lucas Alamán que presentan un visible deterioro y falta de inversión.



*Fotografías de **inmuebles destinados a oficinas.** Elaboración propia.*
***Fuente**: Recorrido en el polígono.*

Distrito 3. Se caracteriza por contar con la mayoría de las construcciones de uso habitacional, cuenta con una traza urbana regular y ortogonal con lotificación muy regular con superficie máxima de 90 a 120 m2 para vivienda unifamiliar o en condominio familiar, las vialidades son de tipo local ocupadas por estacionamientos de las viviendas sobre estas calles, en la mayoría de estos inmuebles no sobrepasan los tres niveles, algunas de estas construcciones cuentan con accesorias en planta baja, carentes de estacionamiento al interior de los predios.

En este Distrito se mantiene una relación predominante del macizo sobre los vanos, ya que la mayoría de las construcciones cuenta con máximo dos ventanas por nivel. Los acabados que se observan en su mayoría son repellados de concreto pintadas con variedad de colores, no obstante, se pueden encontrar mampostería, loseta y azulejo.

*Fotografías de **viviendas ubicados en la colonia Obrera.** Elaboración propia.*
***Fuente**: Recorrido en el polígono.*

Así mismo, presenta una combinación entre inmuebles habitacionales en mediana densidad. Los inmuebles destinados a servicios financieros presentan grandes muros con mínimas ventanas o tragaluces siempre reforzados con herrería cuadriculada. Muchos de estos muros generan percepción de inseguridad.

*Fotografías de **inmuebles con diferentes usos en la colonia Doctores.** Elaboración propia.*
***Fuente:** Recorrido en el polígono.*

Distrito 4. Este Distrito está conformado por zonas con mayor densidad habitacional ya que prevalecen los conjuntos habitacionales de entre 3 y 8 niveles no obstante también se encuentran grandes inmuebles destinados a servicios educativos y de la administración pública.

Las edificaciones destinadas a multifamiliares presentan diseños que se pueden entender como una respuesta progresiva a la necesidad de vivienda, así como del Programa de Renovación Habitacional después del sismo de 1985. También existe una tipología de unidades habitacionales generadas en la década de los 90's a la fecha y que reflejan el proceso de renovación o reciclamiento de esta zona, estos inmuebles a comparación de los anteriores son proyectos que en alguna parte de las fachadas presentan balcones o canceles de manera simétrica. En ambos casos los macizos predominan ante los vanos.

Es de recalcar que existe vivienda nueva producto de la densidad del PDDU 2008 sobre la Av. Dr. Vertiz, sobre la cual se destaca la inversión en vivienda que no ha sucedido en ninguna otra zona del área de estudio.

*Fotografías de **viviendas ubicadas en la calle Dr. José María Vértiz**. Elaboración propia.*
***Fuente:** Recorrido en el polígono.*

También se encuentran grandes predios destinados a servicios administrativos y equipamientos. Las manzanas en su mayoría cuentan con Pancoupe, lo que genera cruces con amplios espacios destinadas al peatón, ya que en algunas se han ampliado las banquetas como cruces seguros e incluyentes, contando con nueva vegetación.

Distrito 5. En este Distrito converge una diversidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios que han experimentado inversiones públicas en materia de regeneración urbana lo cual refleja que algunas construcciones también presenten inversión y rescate de las fachadas.

Existe la mezcla de construcciones que datan de principios del siglo XX que asemejan las características de las construcciones que se puede encontrar en el Perímetro A del Centro Histórico. Estas representaciones también se pueden observar en construcciones de años más recientes lo cual mantiene una armonía en la imagen urbana. No obstante, también podemos encontrar edificaciones de la segunda mitad del siglo XX que mantienen una simpleza constructiva y simétrica.

De igual manera existen algunas calles que no tienen continuidad y se ven interrumpidas por manzanas con grandes extensiones, en las cuales se ubican diversos equipamientos, oficinas administrativas y edificios comerciales. Existe

deterioro en algunas construcciones, lo que se refleja en sus fachadas, no obstante, también se encontraron nuevas construcciones y la recuperación de los principales espacios públicos.

*Fotografías de **inmuebles ubicados en la calle Luis Moya**. Elaboración propia.*
***Fuente**: Recorrido en el polígono.*

RAZONAMIENTO. La zona en la que se ubicará el proyecto forma parte de un área de transición que se ha visto afectada por los sismos de 1985 y 2017, que cuenta con todos los servicios de infraestructura, que puede soportar proyectos de este nivel.

Cuenta con los servicios de transporte público de todo tipo, sin embargo la movilidad peatonal y ciclista necesita de inversión para mejorar la infraestructura y aumentar su seguridad es un área con muy bajos índices de utilización de suelo tanto por la obsolescencia de sus construcciones con la existencia de baldíos, abandonados y subutilizados que no ha recibido las necesarias inversiones que podrían mejorar el entorno, así como la atracción de vivienda nueva que mejora las condiciones para la atracción de nuevas familias debido a los costos del suelo y las densidades bajas que establece la zonificación actual. Por otro lado, la zonificación HC, no permite la inversión en usos diferentes que puedan atraer fuentes de trabajo, como son oficinas o equipamientos que puedan diversificar los usos y las inversiones.

El proyecto no generará volúmenes vehiculares que modifiquen los niveles de servicio con que opera la vialidad del entorno inmediato. Sin embargo, la estructura vial y su conectividad con la ciudad y sus medios de transporte,

generan una buena opción para la implementación de inmuebles destinados a estos servicios.

No obstante, se observa que esta zona requiere intervenciones en el ámbito urbano y de reforzamiento de los servicios públicos. Estas inversiones pueden surgir de proyectos que requieren Dictámenes de Impacto Urbano ya que estos implican requerimientos que beneficien los entornos inmediatos donde se ubican.

FACTORES DE RIESGO.

Riesgo de origen geológico.

La alcaldía Cuauhtémoc está ubicada principalmente sobre la antigua zona lacustre de la Cuenca del Valle de México, el 95% de su territorio tiene una zonificación geotécnica III, lo que quiere decir que solo el 5% se encuentra en suelo de transición. Por este motivo uno de los mayores riesgos naturales de origen geológico que presenta esta área, es la amplificación de las ondas sísmicas que llegan a impactar la Ciudad de México, al generarse el fenómeno denominado licuefacción, lo que da como resultado que toda la demarcación mantenga la condición de peligro sísmico alto.

Adicionalmente, los eventos naturales históricos que forman parte de los riesgos naturales que pudieran afectar a nivel moderado y alto, como se mencionó anteriormente, son los sismos como lo sucedido en septiembre de 1985 y 2017. Las zonas más afectadas en los anteriores eventos se ubican en el perímetro A del Centro Histórico, sobre Av. San Antonio Abad y al poniente del área de estudio, en la colonia Doctores.

Aunado al estado de las construcciones existentes en esta área, que como ya hemos mencionado, el 46% de ellas son anteriores al año 1970, por lo que al contar con menores índices de seguridad estructural de las que se requieren en la actualidad, se convierten en potenciales factores de riesgo. Cabe mencionar que los estándares de seguridad han evolucionado y se han actualizado con la intención de mitigar lo mayormente posible este tipo de exposiciones a eventos naturales, de la mano de los requerimientos establecidos por las diferentes dependencias especializadas en el tema.

Riesgo de origen químico

En la zona norte de la Alcaldía existe un gasoducto de Petróleos Mexicanos que puede presentar un riesgo de origen químico, adicionalmente a las poco más de 50 gasolineras existentes dentro de la demarcación, la mayoría de ellas ubicadas al poniente. Dentro de la zona de estudio existen tres gasolineras, la más cercana al predio de estudio se encuentra a 320 metros de distancia, sobre eje central, lo cual no presenta ningún tipo de riesgo para el proyecto.

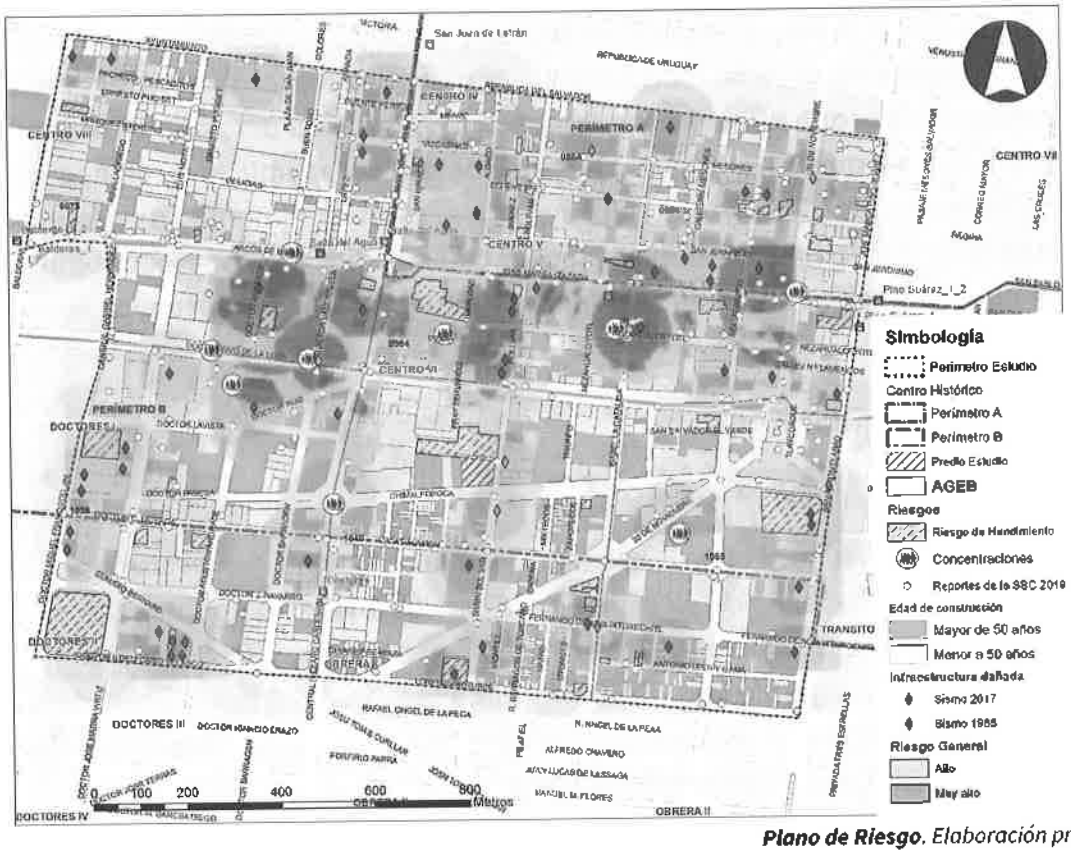
Riesgo de origen socio organizativo.

Dentro de los factores más importantes de riesgo que presenta la zona de estudio, podemos encontrar principalmente los de tipo socio organizativo, ya que se ubica en una de las zonas que más afluencia de población flotante recibe a lo largo de la semana; adicionalmente, se encuentran ocho puntos donde existen concentraciones masivas de población, la mayoría de ellos debido a los equipamientos, transporte y oficinas administrativas que concentran grupos de atención, sin embargo el predio de estudio no se encuentra de manera directa en las habituales rutas de manifestación, que podrían traer consigo algún tipo de conflicto, por lo que no estaría expuesto a estas actividades.

Según datos de la plataforma Datos Abiertos CDMX, durante el periodo que comprende de enero de 2020 a enero de 2021 la Secretaría de Seguridad Ciudadana reportó 394 incidentes dentro del polígono de estudio, comprendiendo diversas situaciones que de alguna manera pusieron en riesgo la integridad física de una o más personas, por lo que la policía tuvo que acudir al llamado de la ciudadanía, es decir, la seguridad en la zona se ve fomentada por la ausencia de actividades a ciertas horas, así como el deterioro de los espacios públicos y la falta de apropiación de los residentes. Al exterior del predio de estudio sobresale el vacío urbano que representan los predios circundantes que se convirtieron en baldíos recientemente.

Riesgos de origen hidrometeorológico

Otros escenarios que pueden presentar mayor riesgo para esta área sería la falla en la infraestructura de desagüe como son el Gran Canal de Precipitación y el Emisor Central de Precipitación, cuya suspensión en su funcionamiento por más de ocho horas provocaría algunos encharcamientos con volúmenes de fuertes a moderados, principalmente sobre avenidas importantes como Eje Central y San Antonio Abad, ambos a más de 500 m. del predio.



***Plano de Riesgo**. Elaboración propia.*

***Fuente:** Atlas de Riesgo de la CDMX; Sistema Abierto de Información Geográfica.*

Conforme a los datos recabados en el presente análisis se puede concluir que la zona que presenta mayor incidencia de situaciones de riesgo a lo largo del tiempo se encuentra en la parte central del polígono de estudio, entre las Av. Arcos de Belem – José María Izazaga al norte y Av. Dr. Rio de la Loza – Fray Servando Teresa de Mier al sur, ya que cuenta con la mayor incidencia de situaciones de riesgo en comparación con el resto del polígono de estudio, por lo que la magnitud de los riesgos generales clasificados comprende solamente riesgo Alto y Muy Alto.

RAZONAMIENTO. Se debe resaltar que la normatividad en materia de prevención de riesgos ha establecido estándares muy altos para las nuevas construcciones, con la intensión de prevenir posibles eventos de riesgo. Como se puede observar, el área de estudio presenta un deterioro considerable por la falta de inversión acumulada durante la última década y que, junto con los rezagos históricos en temas como seguridad y la subutilización de algunos predios, crea escenarios de riesgo. Es inminente la necesidad de mejorar las construcciones de valor histórico y antiguas en situación de riesgo estructural.

En cuestión de riesgo y seguridad de las personas y sus bienes es necesario generar inversiones en la zona para crear mayor número de actividades. Estas se pueden conseguir a través proyectos como el que se propone en el presente documento, ya que este tipo de desarrollos deben asumir inversiones para el mejoramiento de las zonas circundantes, adicionalmente pueden atraer actividades que generan nuevas necesidades y dinamizan la economía de la zona con los nuevos flujos de residentes y usuarios que darán mayor seguridad al entorno.

FACTORES AMBIENTALES

Contaminación del Aire

La Organización Mundial de la Salud establece que *"las pruebas relativas al material particulado (MP) suspendido en el aire y sus efectos en la salud pública coinciden en poner de manifiesto efectos adversos para la salud con las exposiciones que experimentan actualmente las poblaciones urbanas"*, por lo que la Ciudad de México ha realizado mediciones de la calidad del aire a lo largo de las últimas dos décadas en todo su territorio y la zona metropolitana.

Las partículas que se miden son principalmente Ozono (O^3), Dióxido de Nitrógeno (NO^2) y Dióxido de Azufre (SO^2), cuyas altas concentraciones en el ambiente pueden ser dañinas para la salud, provocando enfermedades respiratorias y cardiovasculares, entre otras. Así mismo, la OMS publicó para el año 2005 la guía de calidad del aire en la que se presentaron los parámetros de las concentraciones medias anuales y sus consecuencias en la salud.

Ozono (O^3). El promedio mensual de las mediciones realizadas del año 1988 al 2020 presentaron un máximo de 45 partículas por billón (ppb) y un mínimo de 28, siendo el mes de mayo el de mayor concentración. Para el año 2021, el mes de febrero presentó la mayor concentración de partículas con 34 ppb, por debajo del umbral de riesgo, proporcionando una protección adecuada a la salud pública.

El promedio horario muestra que el periodo comprendido entre las 12:00 y 18:00 horas es el de mayor concentración de esta partícula con 65 ppb, cuando los parámetros recomendados son de 50 ppb, llegando a un nivel intermedio en el que la exposición puede presentar algunos problemas de salud como efectos fisiológicos

e inflamatorios en los pulmones de adultos jóvenes sanos que realicen actividades físicas al aire libre.

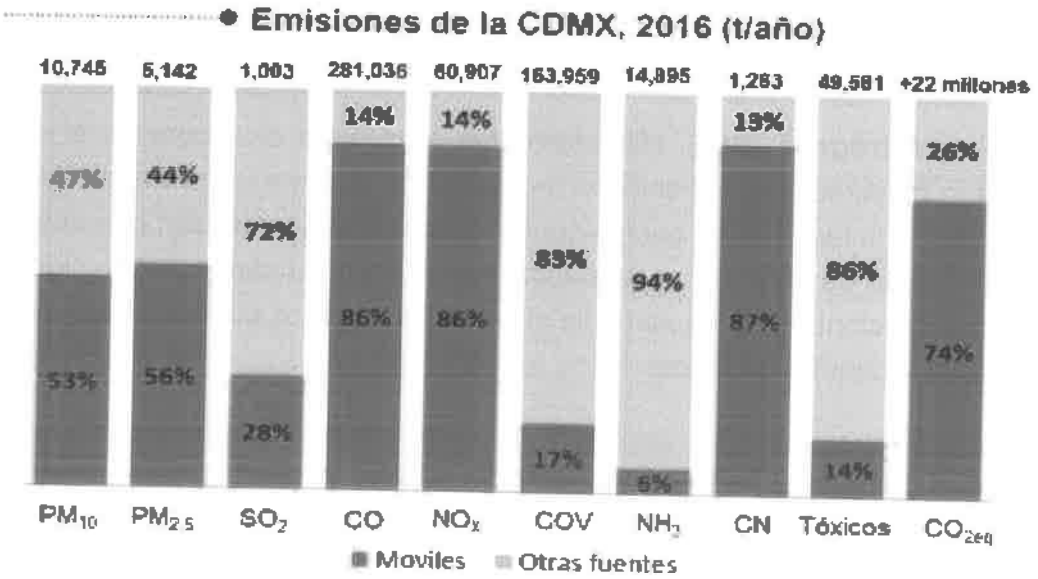
Dióxido de Nitrógeno (NO^2). Históricamente el mes de diciembre es el que ha presentado mayores concentraciones de esta partícula, con un promedio histórico de 36.6 ppb. A la fecha no se cuenta con un rango de concentración que determine el riesgo directo de este gas en la salud, pero existen estudios que relacionan las altas concentraciones de esta partícula en espacios abiertos pueden llegar a causar síntomas de bronquitis en niños.

La Ciudad de México llega a presentar las mayores concentraciones de esta partícula en un periodo de cuatro horas por la mañana, siendo de las 8:00 a las 12:00 horas las que históricamente mantienen estas acumulaciones. No obstante, en el periodo comprendido entre el año 2010 y 2020 se han generado reducciones de aproximadamente 10 ppb.

Dióxido de Azufre (SO^2). Los parámetros que establece la OMS para este gas van en relación con el control de las emisiones de vehículos de motor, industriales y de producción de energía, por lo que para lograr una buena calidad del aire no se deberá rebasar las 10 ppb, sin embargo, para los países en vías de desarrollo, como lo es México, proponen un objetivo de calidad media que no exceda las 26 ppb, con la finalidad de incentivar la transición a los valores propuestos para una buena calidad.

Durante el periodo comprendido entre los años 1988 al 2020, las mediciones de esta partícula en la capital muestran que el mes de enero es históricamente el de mayores concentraciones, con 16 ppb, para el año 2021 el mes de febrero presentó valores de 5.4 ppb, al mantener estas concentraciones se puede conducir a mejoras significativas para la salud.

Tan solo en la Ciudad de México se tuvo un registro de 2.3 millones de vehículos para el año 2016, teniendo un 83% de participación la flota conformada por vehículos particulares. De acuerdo al Inventario de Emisiones de la Ciudad de México para ese mismo año; las fuentes móviles donde se encuentra el transporte privado, son las que emiten mayor cantidad de contaminantes y gases de efecto invernadero, como: CO, NOx, CN y CO2, estos ocasionan daños severos a la salud de la población.



*Gráfica de **Fuentes de emisiones en la Ciudad de México por contaminante.***
***Fuente:** Inventario de emisiones de la Ciudad de México,2016.*

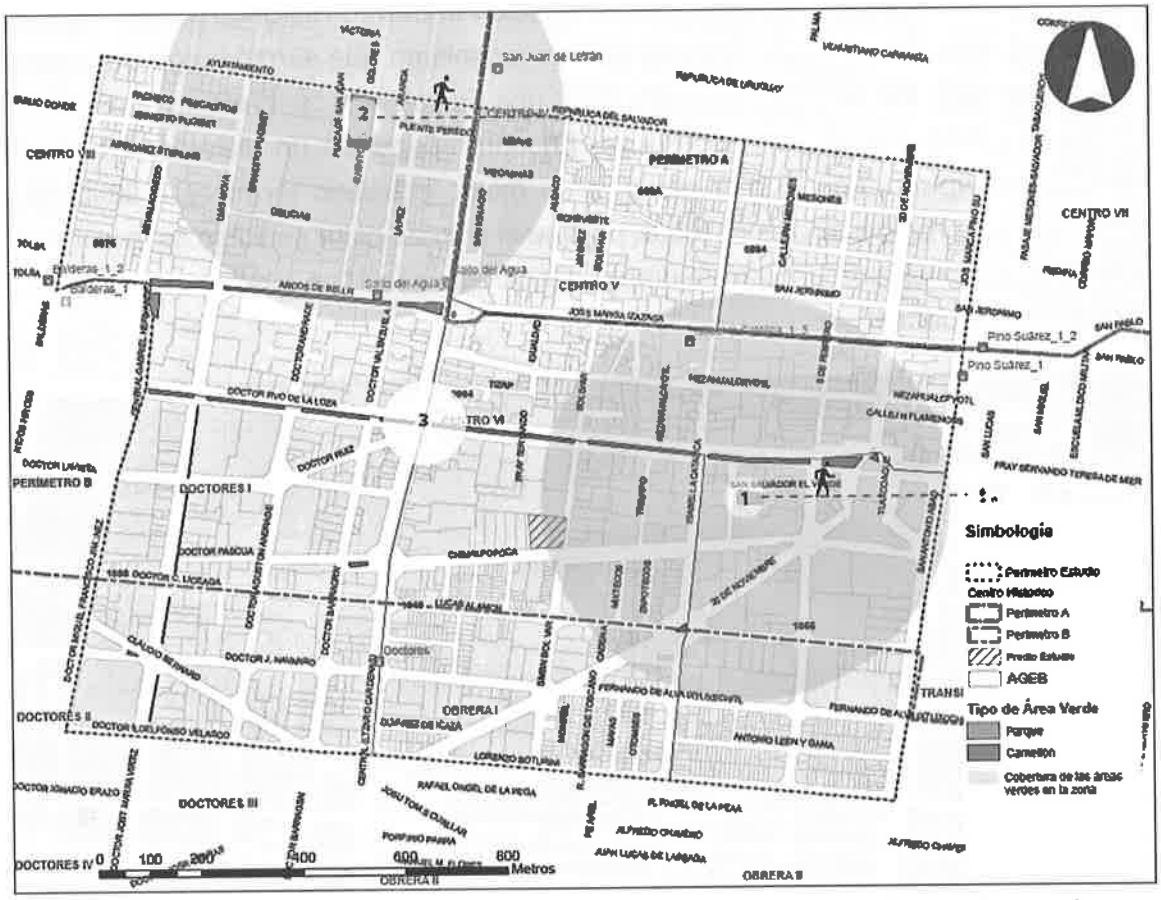
El acercar las ofertas laborales a zonas de la Ciudad que cuentan con una mayor alternativa de modos de transporte como el Metro y Metrobús, generan una reducción en el uso del automóvil particular, disminuyendo de manera significativa las emisiones de gases contaminantes y de efecto invernadero.

Áreas verdes

La Ciudad de México, como cualquier gran capital del mundo mantiene una relación especial con sus áreas verdes urbanas, ya que de ellas dependen importantes aspectos sociales, ambientales y de embellecimiento de sus calles y camellones. En la actualidad se ha vuelto imprescindible contar con áreas verdes provistas de vegetación saludable que garanticen la sustentabilidad en las zonas urbanas, rebasando con ello el concepto de que la vegetación urbana cumplía sólo con funciones de estética, hoy se sabe que las zonas cercanas de áreas verdes aportan beneficios ambientales que favorecen y caracterizan algunos microclimas específicos en el interior del área.

Otro elemento importante a considerar al hablar de áreas verdes es el bienestar para las personas que viven cerca de los parques, ya que obtienen más beneficios, como valorar más la naturaleza, tienden a tener una mayor confianza en sus vecinos y presentan mejor salud física y satisfacción con la vida. En cambio, aquellos que están lejos, no pueden tener visitas constantes.

La OMS recomienda que para mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades se proporcionen nueve metros cuadrados de espacio verde por habitante y recomienda que su distribución permita que todos ellos vivan cerca de alguno de estos espacios. El indicador sobre la superficie de áreas verdes urbanas per cápita refleja el acceso que tienen a este tipo de espacios públicos los ciudadanos de algunas zonas urbanas del país. La zona cuenta con 23, 367.30 m^2 de área verde, y 30, 037 habitantes, lo que representa 0.78 m^2 de área verde por habitante.



*Plano de **las áreas verdes en la zona y su cobertura**. Elaboración propia.*
***Fuente:** Datos del SCINCE, 2010.*

La zona cuenta con plazas arboladas como lo son la Plaza San Salvador Verde (véase foto 1) y la Plaza San Juan (véase foto 2), camellones, aproximadamente dos kilómetros, que han sido renovados y mantienen un tipo de vegetación acorde a las características ambientales del lugar, estos aunque cumplen un valor ambiental ya que en su mayoría cuentan con árboles de grandes dimensiones de tipo caducifolia y vegetación perenne como lo son algunos tipos de arbustos y alfombras vegetales,

no son espacios, ni áreas verdes de valor recreativo, ni social para las personas (véase foto 3).

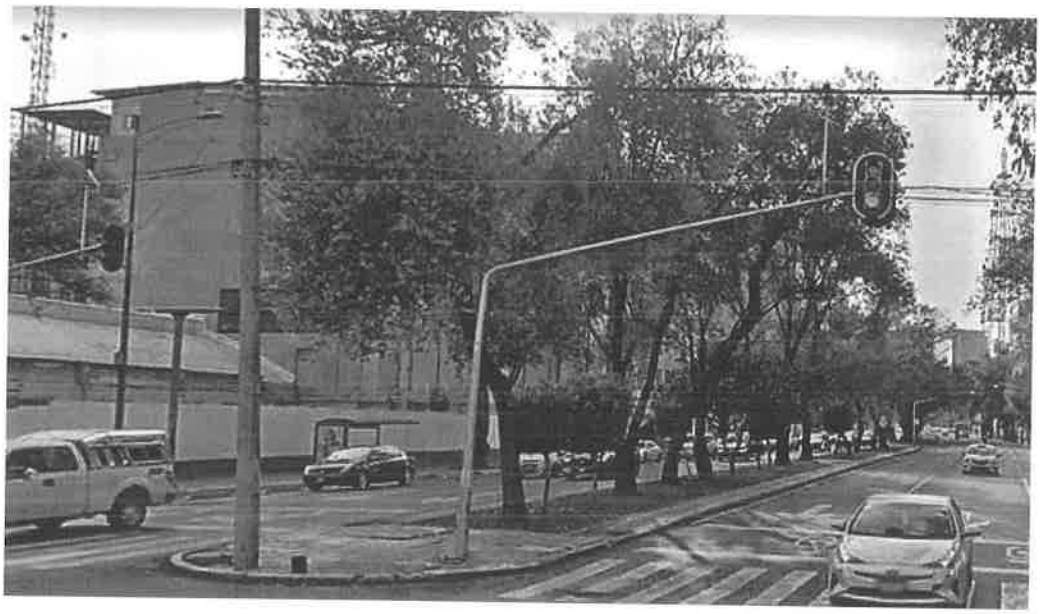
El sitio más cálido de la Ciudad es el Centro Histórico, según los análisis de datos generados por las estaciones de la RedMet o Red de Meteorología y Radiación Solar de la SEDEMA; la zona de La Merced, registra la temperatura más cálida, la que luego va disminuyendo conforme se aleja del lugar.

Las consecuencias de la falta de áreas verdes en el Centro Histórico es un fenómeno conocido como isla de calor urbana, es un mecanismo que surgió luego de haberse desplazado la cobertura natural original por una de asfalto y concreto, lo que dio paso a que la energía solar se redistribuya. En contraparte en un sistema natural, los árboles transpiran, con lo que se logra un mejor equilibrio térmico, al limitarse la evaporación propicia aire se caliente, porque el flujo de calor sensible se incrementa. Las islas de calor, son un claro ejemplo del cambio climático y como este se puede ver en las ciudades.

Fotografía 1. ***Plaza San Salvador Verde.***
Elaboración propia.

Fotografía 2. ***Plaza San Juan.***
Elaboración propia.

Fotografía 3. ***Camellón de Dr. Río de la Loza.***
Elaboración propia.



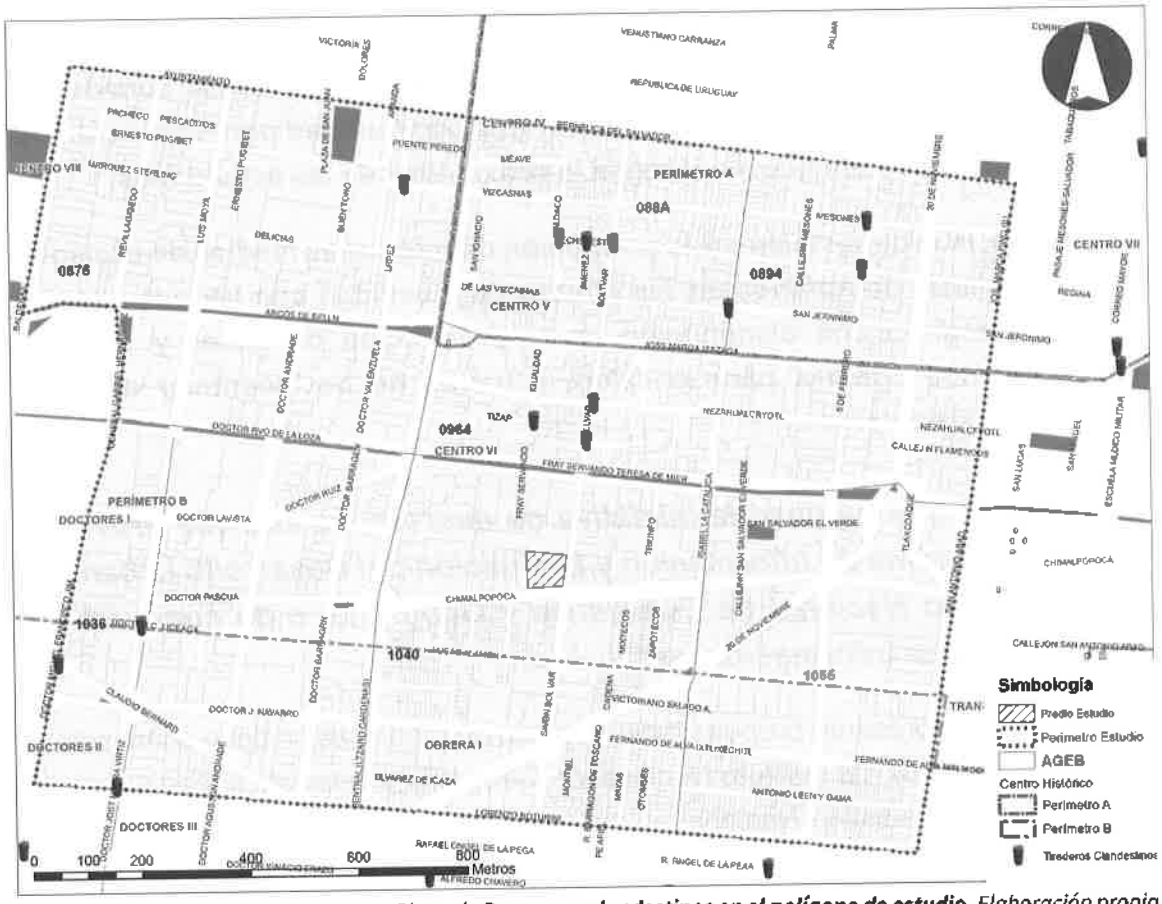
Fotografía 3. ***Camellón de Dr. Río de la Loza.***
Elaboración propia.

Tiraderos.

De acuerdo a SEDEMA, los tiraderos clandestinos se definen como la acumulación y disposición inadecuada de los residuos sólidos en la vía pública por parte de la ciudadanía. Según el Inventario de Residuos Sólidos 2017, Cuauhtémoc es la alcaldía con mayor registro de puntos en los que las personas suelen dejar sus residuos; en lo que respecta a la zona de estudio, se pueden localizar 13 tiraderos ilegales.

El documento menciona que la presencia de estos sitios de acumulación y disposición inadecuada de residuos sólidos se debe a que, en ocasiones, el servicio público de limpia y recolección delegacional es superado por la generación de residuos y a la falta de cultura cívica de la ciudadanía, así como de los comercios y tianguis ambulantes. Otro factor que influye, es la subutilización del espacio, el deterioro y/o abandono de inmuebles, elementos presentes en la zona de estudio.

Su proliferación genera fauna nociva, que pueden propagar ciertas enfermedades y que generan focos de infección, repercutiendo en la salud humana y genera una imagen urbana deteriorada y del contexto donde los habitantes desarrollan sus actividades.



*Plano de **Basureros clandestinos en el polígono de estudio**. Elaboración propia.*
***Fuente:** Recorrido en el polígono.*

Además, la basura acumulada generalmente termina en las coladeras, creando tapones que, en temporada de lluvias, estas pueden ocasionar inundaciones en la zona.

RAZONAMIENTO. Actualmente la Ciudad de México tiene programas como *El Reto Verde* que es una iniciativa del año 2019, dirigida a lograr la revegetación de la ciudad a través de la recuperación y el incremento de áreas verdes en espacios públicos y el fortalecimiento de los servicios ambientales que brindan a los habitantes, convocando a los sectores público, social y privado, incluyendo a las organizaciones de la sociedad civil y a toda la ciudadanía, a sumar esfuerzos y contribuir mediante su participación en las jornadas de actividades, la aportación de plantas u otros insumos, el cuidado y seguimiento de sus áreas verdes y la adopción de espacios para mantenimiento, brindando la oportunidad de incursión para nuevos usuarios.

Es importante que se tenga accesibilidad a este tipo de servicios para construir una ciudad compacta, la atracción de nueva población a la zona, aunado a las nuevas políticas del gobierno podrían ser una oportunidad para crear cohesión social y nuevas redes que mantengan la proximidad de las actividades.

Así mismo, la propuesta busca la promoción de diferentes medios de transporte con la finalidad de aprovechas las ofertas de movilidad con las que cuenta la zona, generando una disminución en la producción de gases y partículas contaminantes dañinas para la salud, a través de desincentivar el uso de vehículos particulares.

VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;

El análisis de la presente propuesta de proyecto de modificación tiene como sustento las bases de datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística, particularmente el Marco Geoestadístico Nacional en su versión actualizada al año 2010 y 2020, el Censo Nacional de Población y Vivienda para los ejercicios 2010 y 2020, así como la Encuesta intercensal 2015, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas y la Encuesta Origen Destino del año 2017.

Adicionalmente, se complementó la información con las bases de datos a nivel local mediante el Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México, el Portal de Datos Abiertos de la CDMX, el Atlas de Riego de la Ciudad de México de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la CDMX y la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Economía de la CDMX, así como la información pública del SACMEX, la plataforma de Calidad del Aire del gobierno de la CDMX y las *Guías de Calidad del Aire de la OMS relativas al material particulado, el ozono, el dióxido de nitrógeno y el dióxido de azufre, actualización mundial 2005.*

Así mismo, se realizaron diferentes estudios de campo, así como aforos y reportes fotográficos que se integran en la presente solicitud como anexos. Después de recabar la información necesaria se generó el pertinente análisis del polígono de estudio para llegar a las conclusiones que anteceden en la presente iniciativa.

VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

El desarrollo urbano es una parte del derecho administrativo especial, que tiene por objeto la regulación de las atribuciones de la autoridad para planear, controlar y vigilar los procesos de urbanización. Como ejercicio de una función pública establece la obligación de la autoridad competente de crear y aplicar las normas en materia de urbanismo de conformidad con los fines previstos para ello, así como para exigir su cumplimiento.

La Constitución mexicana establece el objetivo último de la intervención de la administración pública en este ámbito en el artículo 27 constitucional, en su párrafo tercero, al prever que la regulación debe *"lograr ··· el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana"*. Las normas en materia de desarrollo urbano pueden ser consideradas, por lo tanto, como programáticas, lo cual no demerita su calidad de norma jurídica, aun cuando representan un tipo especial de normas jurídicas que vincula medios y fines a lograr por medio de la regulación.

Las facultades regulatorias e interpretativas de la autoridad tienen como límites previsiones constitucionales tanto sustantivas como los derechos fundamentales y el interés general en la ordenación y transformación del suelo, como competenciales. Los lineamientos de la actuación administrativa son, por lo tanto, la regulación de la utilización racional del suelo, la preservación de los derechos fundamentales, mínima intervención administrativa en los derechos de los particulares de acuerdo con el interés general, coherencia en el desarrollo urbano, construcción y respeto del medio ambiente.

El concepto de urbanización se refiere al desarrollo de las ciudades, o de los asentamientos humanos. De conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se refiere al "establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que los integran".

El concepto de "suelo" debe entenderse como el espacio físico, parte del territorio nacional en el que se llevan a cabo actividades relacionadas con el urbanismo. La legislación debe establecer de manera clara y precisa los destinos, usos y

limitaciones al suelo correspondientes al desarrollo urbano. La clasificación del suelo constituye la base legal de la actividad administrativa en materia de urbanismo, ya que delimita el alcance del derecho a la propiedad. Los conceptos de uso y destino se distinguen por la finalidad del suelo; el significado del "uso" es particular, y el de "destino" es público en virtud de su fin. Los tipos de usos son delimitados por las leyes locales mediante listas cerradas, que enuncian, por ejemplo, el uso habitacional, comercial, oficinas, servicios, turístico, entre otros.

La "zonificación" representa el instrumento jurídico que concreta las especificaciones sobre usos, destinos, reservas, áreas de conservación o mejoramiento; lleva a cabo la clasificación del suelo de conformidad con lo previsto en la ley general y la de desarrollo. En relación con el suelo urbano, por ejemplo, corresponde a la autoridad administrativa controlar y comprobar el desarrollo urbano en cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso y servicios básicos.

Los derechos fundamentales que delimitan las facultades de la autoridad administrativa en materia de desarrollo urbano son el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa previsto en el quinto párrafo del artículo 4°. constitucional, el artículo 5° relativo a la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo licito, el derecho para establecer y mudar de residencia sin limitación alguna, previsto en el artículo 11, y el derecho a la propiedad privada, regulado en el artículo 27 constitucional. Estos derechos se ejercen de conformidad con la garantía de igualdad prevista en el artículo 1°, que prevé que las garantías que otorga la Constitución no deben ser restringidas ni suspendidas, sino de manera excepcional y de conformidad con las condiciones que ella misma establece.

De igual forma, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé un sistema descentralizado de regulación del desarrollo urbano, que se fundamenta en los artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C, el cual se complementa con lo dispuesto en los artículos 115 y 122. El Congreso de la Unión tiene la facultad para "expedir leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos...". El artículo 115, en su fracción II, prevé la facultad legislativa municipal para expedir bando de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su

competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. En materia de urbanismo, la fracción V, en el inciso a), establece que los municipios pueden formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. En el inciso d) se prevén las facultades para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, y en el inciso f), para otorgar licencias y permisos para construcciones en los términos de las leyes federales y estatales relativas. El artículo 122, a su vez, en su base primera, fracción V, inciso j), establece la facultad de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ahora Asamblea Legislativa de la Ciudad de México) para legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda, construcciones y edificaciones; vías públicas, tránsito y estacionamientos, por ejemplo.

La Constitución prevé, por lo tanto, un sistema de distribución competencial descentralizado para el ejercicio concurrente de las facultades en materia de urbanismo, que se construye a partir de un excesivo número de instrumentos jurídicos de distinto rango y fuerza normativa, sobre todo por lo que a los planes y programas se refiere, lo cual dificulta estructurar un sistema adecuado de cooperación y coordinación entre las distintas autoridades.

En consecuencia, corresponde a las leyes desarrollar la materia de manera genérica. La Ley General Federal, dada la concurrencia prevista en la Constitución, debe regular las bases generales para las entidades federativas, las cuales, a partir de ellas, establecen los lineamientos para la regulación por parte de los municipios. Por lo tanto, la ley más general debe precisar los conceptos, estableciendo sus límites y alcances para su posterior desarrollo, evitando así problemas de vaguedad, por ejemplo, debe delimitar el significado del término "uso" o "destino", para que las legislaturas locales se conformen a ellos cuando regulen específicamente este aspecto.

Es así como, las leyes locales deben establecer planes y programas de ordenación, regular el procedimiento de su creación, atribuir las competencias específicas a la autoridad, prever los mecanismos de participación ciudadana compatibles con las disposiciones federales, de manera que les permitan desarrollar sus políticas en materia de urbanismo. En virtud del principio de superioridad jerárquica, las facultades normativas de la autoridad municipal quedan sujetas tanto a las leyes

locales como a las federales, y se desarrollan por vía de facultad reglamentaria y de ejecución.

La planeación es un concepto central para el urbanismo, ya que se trata de establecer y desarrollar de manera racional los asentamientos humanos de tal forma que garanticen los derechos fundamentales de las personas. El sistema de planeación del suelo comprende diversos instrumentos jurídicos que concretan la planeación, los cuales deben referirse a un territorio específico. Este sistema en México se integra por el plan nacional de desarrollo urbano, los programas estatales, los de ordenación de zonas conurbadas, los planes y programas de desarrollo municipal, así como por los programas que pudieran derivarse de los anteriores.

El concepto se refiere a un programa de acciones y medidas futuras que deben prever cambios y variaciones en el desarrollo natural de la zona y de sus necesidades. Influyen en la vida de los particulares, no solamente en sus derechos y obligaciones, sino en las limitaciones que imponen a la propiedad urbana. El programa dentro de la jerarquía normativa es la disposición más específica en materia de urbanismo, ya que contiene normas de carácter específico que limitan el derecho de propiedad y vinculan tanto a la autoridad como a los particulares.

Además de reglas también prevén los objetivos y la justificación de los mismos para la ordenación territorial.

La limitación de los derechos de los particulares se equilibra con las previsiones en materia de participación ciudadana de la Ley General de Asentamientos Humanos regulada en sus artículos 48 a 50, la cual se complementa con los derechos de acción que las leyes prevén con objeto de resguardar sus derechos, aun cuando no se prevén acciones de legitimación colectiva. La actividad administrativa se rige por el principio de control de la administración pública, y de control de la administración por órgano judicial, que son los complementos que garantizan al particular sus derechos frente a la actividad inadecuada o arbitraria de la autoridad.

Es así que para el caso específico que nos ocupa, el decreto propuesto, se fundamenta en los artículos 28, 29 y 33 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 y su última revisión. De estos artículos cabe destacar el "principio de congruencia" en su elaboración, aplicación e interpretación, así como el deber de respetar el orden

jerárquico previsto en el artículo 28 de dicha ley, para la interpretación y aplicación de los programas. De lo cual se deriva el "principio de especialidad de la norma" en caso de conflicto entre diversas disposiciones, principios que se explican a continuación. Estos principios constituyen deberes para la autoridad administrativa, aun cuando una ley específica no los regule de manera expresa, ya que derivan del propio sistema jurídico.

El artículo 42 Quater, establece que *"Los Programas vigentes deberán ser revisados cada seis años por el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México... para efecto de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso la aprobación de un nuevo programa"* El decreto propuesto pretende demostrar que a más de doce años de la probación y publicación de la regulación aplicable, el Programa vigente no ha sido revisado y para el caso particular se identifican los elementos que justifican la derogación y nueva propuesta, a fin de darle congruencia con la situación actual. El deber de congruencia no existe solamente en virtud de dicha disposición, ya que en un sistema jurídico coherente las normas deben ser compatibles entre sí para evitar conflictos, por lo que deben ser congruentes en sus contenidos para lograr los fines que pretenden y asegurar los derechos que protegen.

Las propiedades formales que se atribuyen a los sistemas jurídicos, esto es, la completitud, la coherencia, la consistencia y la independencia de sus normas, tienen por objeto hacerlo eficaz, aceptado y cumplido. La congruencia de las normas se traduce en la coherencia del sistema jurídico, lo que también implica una pretensión de ausencia de contradicciones entre las normas de un mismo ordenamiento. Estas propiedades son también principios de interpretación y aplicación de las normas que deben regir la actividad de la autoridad creadora y aplicadora de las normas jurídicas.

En este sentido, y en especial para el caso que nos ocupa, el programa con el cambio propuesto debe analizarse considerando como su base jurídica los artículos 4° y 5° constitucionales en su parte relativa al derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa y la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos; en particular a lo que hace a la obligación de la autoridad de emitir las disposiciones jurídicas necesarias para lograr dicho objetivo. En consecuencia, uno de los aspectos más importantes del cambio propuesto al programa delegacional es el de contribuir a garantizar el ejercicio de esos derechos, mediante la

reglamentación que asegure a todo individuo el goce y disfrute dichos derechos fundamentales.

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;

A continuación, se seleccionan los ordenamientos en los 3 niveles de planeación a los que da cumplimiento, el establecimiento de la normatividad que regula al predio motivo de la solicitud, para determinarle una zonificación de uso Habitacional restringiendo el uso de oficinas, que sin embargo, en forma particular, según lo demostrado en el análisis de los factores y datos del punto V y VI de la presente iniciativa de decreto, no se identifica problemática alguna sobre el establecimiento de oficinas.

Adicionalmente estos niveles de planeación en el ámbito local deberán actualizar en apego a las modificaciones a la Ley de Desarrollo Urbano y al cuerpo normativo que define la nueva Constitución de la Ciudad de México. Por lo que resulta imprescindible que se considere que la propuesta que se presenta para cambiar la normatividad especifica que le aplica al predio ha sido rebasada después de doce años, de publicada en los cuales han sucedido eventos que han modificado las metas con que fueron aprobados, tanto de índole, social, económica, tecnológica y de salud.

> **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.** Reforma publicada en el DOF 06-01-2020
>
> **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;

...

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 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

.....

VI. El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

.....

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

1.5. Bases programáticas del Programa

Tomando en cuenta los recursos materiales y humanos que hacen del Distrito Federal una entidad con enorme potencialidad, se propone una visión común del futuro que incluya un esquema general de desarrollo urbano, criterios de densificación y reconversión, áreas de desarrollo para la nueva economía, localización de las estructuras logísticas y los espacios públicos. Para dar sentido a las acciones previstas, el programa integra las políticas sectoriales, estableciendo procedimientos de cooperación entre las secretarias a partir de los gabinetes temáticos; la relación de estos con la ciudadanía, los agentes económicos y los profesionales involucrados.

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.

2.6. Ordenamiento y mejoramiento de la estructura urbana

Fortalecer, asimismo, la función de los centros y subcentros urbanos existentes para aprovechar sus ventajas, mejorando la infraestructura y los equipamientos urbanos.

Inducir la saturación urbana en las delegaciones centrales y aquellas que presenten despoblamiento, mediante la utilización de baldíos

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; as í 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.

- **Regeneración del Centro Histórico**

Generar mecanismos para el financiamiento, la simplificación administrativa de manera coordinada entre los inversionistas,el gobierno federal y GDF, para la recuperación.

Propiciar la ocupación de inmuebles con valor histórico ubicados en el Centro Histórico de la Ciudad de México, a través de diversos usos de suelo, ...

2.11. Fisonomía e imagen urbana

Impulsar la rehabilitación y conservación del entorno urbano y de aquellas áreas que, aunque no presenten características de valor patrimonial, signifiquen una imagen particular representativa de algún barrio o colonia de la ciudad.

Fomentar la conservación y mejoramiento de los ámbitos tradicionales y contemporáneos de la ciudad, propiciando el uso público.

V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

1.6. Otros Instrumentos de Planeación

Programa de Mejoramiento, Densificación y Reutilización de Áreas Urbanas Deterioradas o Subutilizadas

Hacer socialmente eficiente el crecimiento de las áreas urbanas de la entidad a partir del grado de consolidación y de la reversión de las actuales tendencias de expansión, mediante:

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. Instrumentos de Regulación

Este Programa establece como instrumentos la clasificación del suelo, su zonificación y la consideración de áreas donde se aplican regulaciones específicas en materia de desarrollo sustentable.

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 limite 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 LDUDF, con las Normas Generales de Ordenación aplicable y con las disposiciones en materia ambiental, se reglamentarán 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

3. Instrumentos de Fomento

Para hacer efectiva la planeación urbana en el DF, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulen territorialmente las estrategias de gobierno y permitan concertar con los sectores social y privado las acciones e

inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignen los programas de desarrollo urbano, así como para generar recursos, desregular y simplificar los trámites gubernamentales, tomando en cuenta el Programa de Fomento Económico del DF.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008. Publicado en Gaceta Oficial impresa el 29 de septiembre de 2008

1.1.1 Motivación

Plantear la integración adecuada de la estructura urbana de la demarcación con la Ciudad en su conjunto, garantizando el bienestar social de sus habitantes.

Proponer el desarrollo de programas, proyectos y actividades económicas articulados con obras de infraestructura básica y social en espacios de fomento específicos, como parte de la estrategia de manejo integral del territorio y optimización de recursos existentes en materia de infraestructura, equipamiento y servicios.

Detectar las alteraciones al medio físico del territorio e incorporar medidas que garanticen su mitigación y control.

Precisar las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para al ámbito Delegacional.

Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, contribuyan a la consolidación de la estrategia de desarrollo urbano delegacional.

La Delegación Cuauhtémoc desempeña un papel importante en la vida de los habitantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

La enorme concentración de comercio de mayoreo y menudeo en el Centro Histórico, atrae todos los días aproximadamente un millón y medio de población flotante en un área de 9.1 km2, de cualquier parte de la Ciudad y de los municipios conurbados. Debido a lo mencionado anteriormente, la Delegación registra altos niveles de cobertura de equipamiento casi en todos los rubros, especialmente en los de: abasto, educación, cultura, gobierno y salud. Esta situación se vuelve otro factor de atracción hacia la demarcación. En otras palabras, la importancia de esta Delegación radica en su enorme concentración de actividades económicas, financieras, comerciales y de diversos servicios, lo que permite atraer una gran cantidad de usuarios durante todo el día y los siete días de la semana, por lo que se registra un mayor número de población flotante que local.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece como prioridades:

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 de suelo……

Propone instrumentar:

- Programa integral para fomentar el desarrollo en lotes baldíos existentes al interior de la ciudad, con el propósito de generar oferta legal de suelo, con equipamiento y servicios en zonas adecuadas para el poblamiento…

- Programa para constituir reserva territorial a partir de la utilización de inmuebles reconstruidos y su reciclamiento, a fin de contar con una oferta amplia de inmuebles y usos adecuada a los requerimientos de los diversos mercados.

- El Programa para el Rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México (CHCM):

- 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.

Promover que en las 180 áreas de conservación patrimonial las propuestas de equipamiento e infraestructura coadyuven al mejoramiento de la imagen, revirtiendo el caos visual existe.

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

Justificación de la Revisión, Modificación y Actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que dio origen a la versión Vigente actualmente.

Cambios demográficos:

- La estructura demográfica y crecimiento poblacional tanto en la Delegación Cuauhtémoc como en el Distrito Federal ha cambiado; así, resulta imprescindible revisar las políticas implementadas en el instrumento de planeación a fin de valorar sus alcances y en su caso, definir alguna política que atienda o revierta la problemática existente, de ser el caso.

Cambios y socioeconómicos:

- La distribución espacial de actividades socioeconómicas ha variado en los más de 11 años de aplicación del Programa Delegacional. De esta forma, deben definirse nuevos lineamientos o políticas.

- Con la diversificación de giros, la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional 1997, ha dejado de responder a los requerimientos de la población, ofreciendo incertidumbre y desconfianza el proceso de autorización de los usos de suelo. Por el contrario, el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano permite a la población en general participar y vigilar la correcta aplicación de la normatividad en materia de desarrollo urbano.

En este sentido, cobra importancia el análisis, de los cambios en los diversos factores, los cuales, a más de 12 años de su revisión y oficialización, es válida la necesidad de actualizar por lo que se hace del conocimiento de esa H. Representación, el detalle del comportamiento de la zona de estudio en donde se ubica el predio y que se detalla en este documento.

II. IMAGEN OBJETIVO

El Vigente 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.

En materia de Desarrollo Urbano se buscará

El rescate de la centralidad urbana.

Consolidar las distintas áreas de la ciudad de acuerdo con su vocación y miras a un Desarrollo Sustentable, donde los usos y niveles permitidos cuenten con la debida factibilidad de servicios y de equipamiento urbano.

Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonados o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o de servicios.

Desalentar el aumento de alturas en los edificios al interior de las colonias y promover el incremento de ellas en predios con frente a vías principales.

En materia de Desarrollo Económico.

Promover con mayor intensidad la aplicación de los incentivos fiscales para el mejoramiento de inmuebles de carácter patrimonial.

Definir Proyectos Estratégicos que mejoren directamente la calidad de vida de la población a través de acciones puntuales en materia de desarrollo económico y movilidad, tanto al interior de la Delegación, como con su contexto metropolitano.

Continuar con el impulso a las actividades de desarrollo económico en el área central de la ciudad.

Fortalecer la identidad y el arraigo en áreas patrimoniales mediante la recuperación y revaloración del espacio público.

III ESTRATEGIA DEL DESARROLLO URBANO

OBJETIVOS GENERALES

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

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.

□ Fortalecer el sentido de arraigo entre la población residente mediante la promoción de actividades diversas a nivel de barrio dentro de los espacios públicos.

Instrumentar acciones para el rescate de inmuebles patrimoniales deteriorados a partir de las desregulaciones normativas y la mayor cobertura de las exenciones fiscales y otros mecanismos.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La propuesta de estructura urbana en la Delegación Cuauhtémoc, se basa en la unificación del conjunto de esfuerzos de todos los actores del desarrollo para

transformar a la Ciudad en un verdadero espacio de integración social. El cual se basa en promover tres elementos fundamentales para la Ciudad: la equidad, la sustentabilidad y la competitividad.

La aplicación efectiva de estos tres elementos, deben tener como consecuencia un avance significativo en la corrección de las desigualdades que existen en la ciudad, teniendo como eje fundamental la recuperación del espacio público, ya que es éste el articulador de todas las actividades y el principal espacio de integración social.

El reconocimiento del presente Programa, considera el esfuerzo conjunto de todos los actores del desarrollo teniendo como objetivo el transformar a la ciudad en un verdadero espacio de integración social en donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tiene la responsabilidad de definir la ciudad que estamos proyectando, así como las acciones que se plantean para abordar los grandes desafíos.

En este sentido es importante subrayar, que el alcanzar estas metas deben reflejarse en el ámbito físico construido, en la zona de estudio la transformación no se ha alcanzado a niveles de apreciación, si bien es cierto que los indicadores económicos tuvieron una mejoría, el mejoramiento de la zona no es visible. En la medida que se puedan atraer inversiones, públicas y privadas, serán evidentes los cambios en la zona, a través de la inversión en los espacios públicos.

En relación a lo anterior la zona de estudio forma parte de estos dos elementos, en donde los servicios forman parte de esta funcionalidad.

Centros Urbanos concentradores de servicios

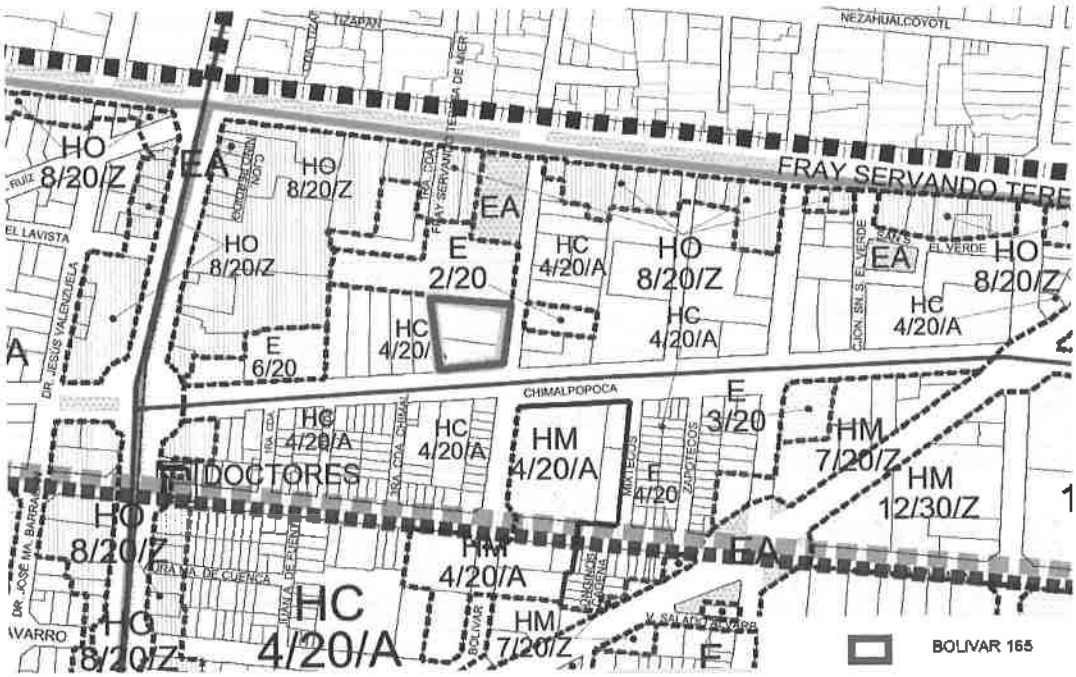
Centro Histórico de la Ciudad de México.

Subcentros Urbanos

Zona de Tlaxcoaque.

Zonas Habitacionales y Habitacional con Comercio en planta baja (H y HC)

Se plantea el reciclamiento urbano y densificación de la vivienda en aquellas zonas que cuenten con buena accesibilidad, redes de servicio y equipamiento suficiente, para lograr un mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, como lo establece el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003, mediante el aprovechamiento de áreas baldías y de construcciones obsoletas, la reutilización de zonas habitacionales viejas, el aprovechamiento de patios grandes con uso incipiente y la reutilización de los espacios en zonas industriales sin servicio para la construcción de vivienda nueva, mediante conjuntos habitacionales de interés social y popular.



El predio que nos ocupa cuenta con esta limitación para poderse dedicar al uso de oficinas, el cual debe contemplarse como un uso que también de acuerdo al análisis de los diversos factores cuenta con potencial para este uso, así como el de comercio, contar con transporte, cercano a servicios y equipamientos públicos con la posibilidad de restaurar y conservar los restos de la construcción de valor.

En relación al Área de Actuación de Conservación Patrimonial, de la cual forma parte el predio que nos ocupa

Áreas de Conservación Patrimonial (ACP - 2,241.23 ha)

.....

3.- Fray Servando – Izazaga

Inicia en el cruce de la Avenida Cuauhtémoc y Dr. Río de la Loza; de este punto continúa en dirección oriente por Fray Servando Teresa de Mier hasta llegar al límite con la Delegación Venustiano Carranza; de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con el callejón Canal; de este punto continúa en dirección poniente hasta llegar al cruce con Cerrada de la Viga, continuando sobre esta en dirección sur hasta su cruce con el callejón San Antonio Abad; de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la calle Xocongo; de este punto continúa en dirección sur hasta llegar al cruce con el Callejón Agustín Delgado; de este punto continúa en dirección poniente hasta llegar al cruce con la calle Agustín

Delgado; de este punto continúa en dirección sur hasta llegar al cruce con la calle Fernando Alva Ixtlixóchitl;

de este punto continúa en dirección poniente hasta llegar al cruce con la Calzada San Antonio Abad; de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la calle Lucas Alamán; de este punto y sobre esta misma continua en dirección poniente pasando el Eje Central Lázaro Cárdenas, sobre Dr. Liceaga hasta llegar al cruce con la Avenida Cuauhtémoc y; finalmente de este punto continúa en dirección norte hasta llegar al punto de inicio.

4.3 Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

Habitacional con Comercio (HC). Con el objeto de promover la mezcla de vivienda con comercio y servicios básicos en planta baja y fomentar el empleo en la Delegación se propone el uso Habitacional con Comercio en una superficie de 171.9 ha que representa el 5.3% de la superficie total, permitiendo el desarrollo de actividades productivas. Este uso se establece en las colonias Doctores, Buenos Aires, Algarín, Obrera y Guerrero, con lotes de 250 a 400 m², con alturas variables que van desde 3 niveles, hasta los 6 niveles y 20% de área libre.

RAZONAMIENTOS. De esta forma los objetivos que fueron establecidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, no han logrado el mejoramiento de la zona con la atracción de inversión en vivienda y comercio, a más de doce años de su aprobación, tal como se ha demostrado con el análisis reflejado por factores, actualmente acrecentado por los efectos económicos de los últimos dos años y de la pandemia COVID 19. Hoy en día se tiene la oportunidad de poder invertir en la apertura de fuentes de trabajo para la población residente en el sector servicios y de oficinas, apoyando el reciclamiento y restauración de un inmueble que resultara beneficioso para la seguridad de la zona, así mismo la atracción de población de otras zonas de la ciudad dinamizara la economía local al requerir servicios de alimentos, transporte y otros, con el establecimiento de locales comerciales en planta baja cumplirá con el objetivo de reducir las áreas inseguras para la circulación peatonal. Esta apertura provocara efectos concatenados hacia la zona circundante al modificar la imagen y la actividad en una esquina importante por la categoría de la vialidad de Bolívar.

IX. Texto normativo propuesto

ÚNICO.- Se aprueba la Iniciativa de decreto por la cual se modifica el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, VIGENTE, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL 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", PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EL DÍA 15 DE FEBRERO DEL 2018, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE BOLIVAR NO. 165, COLONIA CENTRO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, C.P. 06080, CIUDAD DE MÉXICO, para quedar como sigue:

DECRETO

PRIMERO. - Se modifica el **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, VIGENTE, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, 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, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EL DÍA 15 DE FEBRERO DEL 2018, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE BOLÍVAR NO. 165, COLONIA CENTRO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, C.P. 06080, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR LA ZONIFICACIÓN HM 4/20/A, HABITACIONAL MIXTO, 4 NIVELES MÁXIMOS DE ALTURA, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y DENSIDAD A, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 13,369.60 METROS CUADRADOS.**

SEGUNDO. – La modificación al uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.

b) Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona, las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

c) El predio ubicado en calle BOLÍVAR NO. 165, COLONIA CENTRO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, C.P. 06080, CIUDAD DE MÉXICO, se localiza dentro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto, para la intervención del inmueble para el uso solicitado, se deberán de tramitar las autorizaciones correspondientes del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.

d) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requiera el uso solicitado, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.

TERCERO. - El presente Decreto, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

CUARTO. - Las modificaciones contenidas en el presente Decreto, son parte integral del "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc" vigente, publicado el 30 de septiembre del 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 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" publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero del 2018.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con el Artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

TERCERO. - Si transcurridos los tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la parte interesada no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, el presente Decreto, quedará sin efectos.

CUARTO. - Deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, dentro de un plazo no mayor a los tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

QUINTO. - El Congreso de la Ciudad de México, notificará el presente Decreto a la persona promovente de la Modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, vigente, a través de la Comisión dictaminadora, debiendo quedar constancia del expediente en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;

Ciudad de México, a 05 de julio de 2021

C. Hugo Enrique Fernández Cortes
Apoderado Legal de
ROUZ BIENES RAICES S. A. de C. V.

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, y

Se anexan **croquis volumétricos** del proyecto de oficinas propuesto, ***ANEXO 5*** y **Reporte Fotográfico** del predio motivo de la modificación de la presente iniciativa y de su entorno urbano ***ANEXO 6***, en formato impreso y electrónico con firma del solicitante, en ambos casos claros y legibles.

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.

Se adjunta copia certificada por notario, de la credencial para votar del C. Hugo Enrique Fernández Cortes, ***ANEXO 7,*** Apoderado Legal de ROUZ BIENES RAICES S. A. de C. V., lo cual se certifica mediante Instrumento Público No. 76,282 V. ***ANEXO 8.***