

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

COORDINACIÓN DE SERVICIOS  
PARLAMENTARIOS



PRESENTE.

FOLIO: 00002381

FECHA: 22/2/23

HORA: 13:30

RECIBIÓ: Lony

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA DE  
MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL  
DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO,  
ALCALDÍA DE CUAUHTÉMOC RESPECTO  
AL PREDIO QUE SE INDICA.

El que suscribe C.P. **Arturo Anaya Muñoz**, Director General de la sociedad "**Tecnológico Hotelero**", S.A. de C.V., personalidad que se acredita mediante la escritura número 67,958, Libro 2744, de fecha 1 de agosto de 2016 pasada ante la fe pública del Lic. José María Morera González, notario número 102 de la Ciudad de México, comparezco ante Usted para exponer lo siguiente:

Que señalo como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Calle Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100. Ciudad de México, con número telefónicos 55 10 14 83 90 y correo electrónico pbernal@sg.edu.mx

Que el inmueble ubicado en la Calle de Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06100. Ciudad de México, es propiedad de mi representada, la empresa denominada "**Tecnológico Hotelero**", S.A. de C.V., de conformidad con la escritura pública no. 40,246, libro 886, de fecha 10 de diciembre de 1998, pasada ante la fe del Notario Público número 5, del Distrito de Texcoco, Estado de México, el Lic. Alfonso Flores Garcíamoren.

Con fundamento en lo que disponen los artículos 8º y 27 de la Constitución Federal, así como 7 literal A, numerales 1, 2 y 3; 9 literal A numeral 1, 10 literal D numeral 2, 12 numerales 1 y 2; 16 literal C numerales 1, 4 inciso b, y 6; 17, numerales 1 y 2, literal B numerales 1, 2, 3, inciso a), 4 y 5; 29 letra D inciso l) de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34 Bis fracción III, 35, y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vengo a presentar la **Iniciativa Ciudadana para el Proyecto de Decreto que Modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo**, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc,


R/ Carpeta  
3 USB

publicado el 15 de septiembre de 2000, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en apego a lo establecido por el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, me permito a través de este medio, presentar al Congreso de la Ciudad de México II legislatura, esta Iniciativa Ciudadana de modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, por cuanto hace a la zonificación de uso de suelo establecida para el predio de la Av. Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06100, Ciudad de México, con el objetivo de modificar la actual Norma de Zonificación H/15/22.5/90 Habitacional, quince metros de altura máxima, 22.5% de área libre de construcción como mínimo, 90 m<sup>2</sup> de superficie mínima de vivienda, para quedar como sigue: HCS/15/0/90, Habitacional con Comercio y Servicios, 15 metros de altura (5 niveles), 90 m<sup>2</sup> de superficie mínima de vivienda, exclusivamente para el predio citado.

Para este fin sírvase encontrar anexo el expediente del caso, en cumplimiento del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, solicitándole muy atentamente tenerme por presentada la Iniciativa Ciudadana de Modificación citada.

Sin más por el momento, quedo muy atento a sus indicaciones y me reitero a sus órdenes para cualquier petición sobre el particular.

Atentamente



**C.P. Arturo Anaya Muñoz**  
**Director General**  
**Tecnológico Hotelero, S.A. de C.V.**

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2023.

**DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA**  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE  
LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA.  
P R E S E N T E.

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA DE  
MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO, ALCALDÍA DE  
CUAUHTÉMOC RESPECTO AL PREDIO QUE SE  
INDICA.

El que suscribe C.P. **Arturo Anaya Muñoz**, Director General de la sociedad “**Tecnológico Hotelero**”, S.A. de C.V., personalidad que se acredita mediante la escritura número **67,958, Libro 2744, de fecha 1 de agosto de 2016** pasada ante la fe pública del Lic. José María Morera González, notario número 102 de la Ciudad de México, comparezco ante Usted para exponer lo siguiente:

Que señalo como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Calle Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100. Ciudad de México, con número telefónicos 55 10 14 83 90 y correo electrónico pbernal@sg.edu.mx

Que el inmueble ubicado en la Calle de Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06100. Ciudad de México, es propiedad de mi representada, la empresa denominada “**Tecnológico Hotelero**”, S.A. de C.V., de conformidad con la escritura pública no. **40,246, libro 886, de fecha 10 de diciembre de 1998**, pasada ante la fe del Notario Público número 5, del Distrito de Texcoco, Estado de México, el Lic. Alfonso Flores Garcíamoren.

Que la empresa denominada “**Tecnológico Hotelero**”, S.C., modificó su denominación social a “**Tecnológico Hotelero**”, S.A. de C.V. mediante Asamblea General extraordinaria de socios celebrada el 27 de abril de 2016, protocolizada mediante escritura número **67,958, Libro 2744, de fecha 1 de agosto de 2016** pasada ante la fe pública del Lic. José María Morera González, notario número 102 de la Ciudad de México.

Con fundamento en lo que disponen los artículos 8° y 27 de la Constitución Federal, así como 7 literal A, numerales 1, 2 y 3; 9 literal A numeral 1, 10 literal D numeral 2, 12 numerales 1 y 2; 16 literal C numerales 1, 4 inciso b, y 6; 17, numerales 1 y 2, literal B numerales 1, 2, 3, inciso a), 4 y 5; 29 letra D inciso l) de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34 Bis fracción III, 35, y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vengo a presentar:

INICIATIVA CIUDADANA PARA EL PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, el cual fue publicado el 15 de septiembre de 2000, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Por cuanto hace a la zonificación de uso de suelo establecida para el predio de la Av. Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06100, Ciudad de México, con el objetivo de modificar la actual Norma de Zonificación H/15/22.5/90 Habitacional, quince metros de altura máxima, 22.5% de área libre de construcción como mínimo, 90 m<sup>2</sup> de superficie mínima de vivienda.

En cumplimiento a lo establecido por el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, me permito presentar al Congreso de la Ciudad de México II legislatura, la siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA COLONIA HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: AV. SONORA NO. 189, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO.

# Índice

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
IV.	EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS.....	10
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;.....	12
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.....	20
VII.	RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO.....	25
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.....	32
IX.	TEXTO NORMATIVO PROPUESTO.....	56
X.	LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO.....	58
XI.	ANEXO DOCUMENTAL, LEGAL Y GRÁFICO.....	59
XII.	IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPONENTE.....	60

## I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.

“INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO” publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: AV. SONORA NO. 189, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO.

## II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO.

Modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, de esta Ciudad de México” publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal; el Plano de Zonificación de Usos de Suelo, que forma parte del mismo, en cuanto a la Norma de Zonificación establecida para el predio ubicado en Av. Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06100, Ciudad de México, cuya zonificación es la de H/15/22.5/90 Habitacional, quince metros de altura máxima, 22.5% de área libre de construcción como mínimo, 90 m<sup>2</sup> de superficie mínima de vivienda.

- Coadyuvar en la reactivación de la economía de la Colonia Hipódromo y con ello de la Ciudad de México
- Concretar la política de conservación del Patrimonio Cultural Arquitectónico y Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc en función de la permanencia de actividades sociales y económicas en la Colonia Hipódromo en este caso, aprovechando la infraestructura existente.
- Ofertar equipamiento de servicios educativos especializados en la zona aledaña al corredor urbano de Avenida de los Insurgentes. Y en la Colonia Hipódromo.
- Diversificar el uso del inmueble existente en el predio.
- Generar ámbitos urbanos diversos y compactos.
- Atraer población residente a la zona.

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

La Colonia Hipódromo y en específico el ámbito urbano conformado por la Av. México y el Parque México, han sido desde hace ya varias décadas uno de los puntos de encuentro de la población de la Ciudad de México, así como de concentración de actividades sociales recreativas, por ende, sino que, en adición de actividades gastronómicas, de turismo y de vivienda. pues en conjunto con el Parque España forman uno de los nodos de actividad recreativa social y además de identificación de la población.

Ha sido también un punto de encuentro, un hito urbano y sobre todo la Colonia Hipódromo, Hipódromo Condesa y Roma Norte se han venido conformando como una zona con fuerte actividad social y económica, ligada a la gastronomía, la cultural y el turismo en vista de las actividades sociales y económicas que se han ido consolidando.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc reconoce que, las colonias Hipódromo, Roma, Condesa e Hipódromo Condesa, han quedado prácticamente en el centro geográfico de la Ciudad de México, por lo que el área de influencia de los servicios establecidos en ellas se extiende más allá de sus límites políticos, asimismo la atracción que ejercen estas Colonias, sobre la población que busca vivienda, servicios comerciales de gastronomía, y turísticos.

Debido a su diseño físico, estético urbano y arquitectónico singular, la Colonia Hipódromo logra atraer un gran flujo de usuarios, convirtiéndose en una ruta deseada para la localización de distintas actividades, elevando por consecuencia su intensidad de uso y convirtiéndola de ámbito local a ámbito de interés metropolitano, por la atracción de actividades heterogéneas de carácter comercial y de servicios.

Existe una tendencia al despoblamiento de la Zona Central de la Ciudad de México, a partir de los sismos de 1985, asimismo la tendencia estaba presente en la zona de la Condesa, Roma, Hipódromo Condesa e Hipódromo, ahora la tendencia se ha revertido por un crecimiento lento y en menor proporción que hace dos décadas en vista de la proliferación de usos distintos al habitacional, comerciales, gastronómicos y de servicios, que encarecen el suelo, y que a la larga terminan por volver inviable el mantenimiento de viviendas unifamiliares, sobre todo en

los corredores formados por las vías secundarias, dicha dinámica expulsa la población originalmente residente, pero a la vez atrae otro sector poblacional, asimismo, esta tendencia modifica el mercado de vivienda, demandando vivienda plurifamiliar más pequeña para familias de menores integrantes, parejas jóvenes con hasta dos hijos o menos.

La Ciudad de México presenta una demanda por servicios educativos gastronómicos especializados y aquellos relacionados directamente con la gastronomía, la demanda de los servicios educativos no presenta oferta regular en la zona Hipódromo Condesa, mientras que la oferta gastronómica ha ido en aumento en ritmo mucho mayor a la de otros servicios y comercios.

La zona Hipódromo Condesa, en vista de su especialización en establecimientos dedicados a la gastronomía presenta una demanda fuerte de actividades y servicios relativos a la gastronomía, asimismo se detectó la concentración de la oferta formal de las actividades de servicio de alimentos y bebidas a los corredores urbanos formados por las vías Avenida de los Insurgentes, Nuevo León, Alfonso Reyes, Baja California, Tamaulipas, Álvaro Obregón y Yucatán, ya existentes como concentradores de actividades comerciales y de servicio.

En contradicción a esta situación se detectó que los establecimientos con uso distinto al habitacional (en su mayoría) restaurantes, se ubican al interior de la Colonia en contravención a lo indicado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Por otra parte, la actividad de educación quedó restringida y congelada a solo los predios que ya contaban con ese uso al entrar en vigor el Programa Parcial Hipódromo.

No obstante la oferta normativa de suelo para estas actividades, es insuficiente y en adición es sustancialmente cara, la política de desarrollo urbano establecida a través de los instrumentos de planeación ha sido restrictiva en cuanto a estas actividades al interior de la Colonia Hipódromo, por lo que en virtud de la demanda existente e insatisfecha han surgido ofertas irregulares de estos servicios en inmuebles que no cuentan con el uso de suelo permitido, así como las condiciones físicas adecuadas, por lo que se ha derivado en prácticas irregulares en predios en esta zona.

El proyecto de modificación pretendido coadyuvará a resolver en parte la demanda de estos servicios en la zona y con ello, en cierto grado reactivar la función económica y social que ha



venido teniendo verificativo en la Zona Hipódromo Condesa, y que seguirá teniendo en el futuro.

La perspectiva a mediano y largo plazo es que la zona Hipódromo Condesa siga siendo foco de atracción de población flotante que busca los servicios de educación y gastronómicos, en mayor medida y cada vez más dedicados a la actividad turística, así como también de población residente de cierto nivel adquisitivo que busca este tipo de ámbitos urbanos diversos temáticos que permitan diversificar las actividades sociales y económicas, asimismo traer fuentes de trabajo y ofertar educación de profesionales en el ramo gastronómico y turístico, demandados en la misma zona, así como también cubrir en parte la demanda de servicios educativos especializados y de alimentos y bebidas.

Esto coadyuvaría en parte a revertir la tasa de crecimiento negativa presente para la Colonia y además con la creación de empleos, se podría con ello inducir el repoblamiento de la Colonia, teniendo en cuenta que la población residente original no es posible mantenerla por mera indicación del instrumento de planeación.

De modo que permitiendo la adaptación del Programa Parcial a las condiciones de la dinámica económica y social, también se atraería a población con deseo de vivir en la Colonia, no obstante la población que sería atraída ya no es del perfil de los residente originales, sino que el sector poblacional cambiaría por aquel que busca satisfactores en la zona y en la oferta cultural, gastronómica y de servicios especializados.

La modificación pretende ser congruente con la ya presente dinámica económica y social, de generación de empleos que atrae población en edad trabajadora que busca vivienda en la inmediación de su lugar de trabajo.

Para este propósito se requiere de la modificación de la Norma de Zonificación en el predio motivo de la presente iniciativa de decreto.

El uso de suelo normativo para educación está restringido exclusivamente a predios que tenían ese uso previo a la vigencia del Programa Parcial, a ningún otro fuera de estos, predios que actualmente se encuentran ya ocupados, por lo tanto totalmente consolidados y en funcionamiento.

Por lo que, teniendo la restricción de suelo regular para las actividades de educación, alimentos y bebidas establecida en el Programa Parcial, a sitios que ya se encuentran consolidados, y que esta restricción no permiten el desarrollo de estas actividades económicas y sociales ya presentes, al interior de la Colonia, evidencia una falla en la planeación, en virtud de que no permite el desarrollo de estas actividades, en concordancia con la dinámica económica de la Zona Hipódromo Condesa y de la Ciudad de México.

Por otra parte, esta imposibilidad de desarrollo tiene un efecto negativo ya que la oferta de suelo regular para la educación no ha tenido incremento acorde al mercado, a la dinámica subyacente, por lo que, en consecuencia en las áreas aledañas a la Colonia, han surgido, como se ha detectado, inmuebles que se han adaptado de forma irregular a estas actividades y a la demanda presente.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo se publicó el 15 de septiembre de 2000 y ratificado en la actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc del 29 de septiembre de 2008, mediante su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Esta versión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo es la que se encuentra vigente.

A pesar de la declaratoria de los programas antes citados, así como al ordenamiento territorial y la política de restricción establecida para las actividades de educación y alimentos y bebidas la dinámica de cambio no se ha modificado en la zona de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo desde entonces.

Han pasado 22 años desde la puesta en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, en este tiempo transcurrido, las modificaciones a los elementos de la estructura urbana, en la zona de aplicación de este, tanto físicos y sobre todo socioeconómicos han sido por demás sustanciales, vertiginosos en estos diez últimos años.

Las condiciones en ese entonces del año 2000 son distintas a las presentes en el 2022, por lo que la dinámica social, económica y de crecimiento ha superado ya el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo.

El carácter de Ley de los instrumentos de planeación y planificación del Desarrollo Urbano, amén de los períodos de vigencia y el proceso de revisión técnica de estos instrumentos, poco eficiente y tardado, no ofrecen las condiciones propicias para que la planeación y la planificación del desarrollo urbano se adapte y sea eficaz en el control y regulación del desarrollo urbano, a la vez que cumpla con los objetivos de desarrollo económico y social, por ende en la calidad de vida de la población, los cuales no pueden ser logrados a cabalidad si no existe en primera instancia un modelo de desarrollo, una imagen objetivo, a esto se le une la complejidad y la imposibilidad en la mayoría de los casos de flexibilizar los instrumentos de planeación y planificación, amén de que pudieran adaptarse a los inevitables cambios, adaptaciones o modificaciones necesarias para ajustar la planificación a ese modelo, ya no digamos al mercado que obligadamente **no** obedece a modelos de planeación.

Esta rigidez y falta de adaptación, adecuación y redireccionamiento hacia el cumplimiento de los objetivos de un deseado modelo de desarrollo, que se ven cada día más lejanos en su implementación, ha inducido cada vez más la oferta irregular, pues el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo no ha tenido revisiones profundas, y llega a sus 23 años de vigencia con las mismas restricciones absolutas a estas necesarias características de flexibilidad y adaptabilidad que posibilitarían la adecuación del instrumento de planeación a la dinámica económica y social, toda vez que se eliminó desde su versión de 2000, el instrumento para el desarrollo urbano, denominado polígono de Actuación.

Es por ello, por lo que instrumentos previstos en la Ley y su reglamento como son las modificaciones a los programas de desarrollo urbano se vuelven entonces, el único medio con que se cuenta para adaptar un ámbito urbano a la dinámica socio económica siempre cambiante.

La dinámica socio económica se vuelve entonces, en mayor grado, imposible de intervención o regulación por los instrumentos de planeación y planificación tal como los existentes.

En el caso concreto de la presente iniciativa, se pretende adaptar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo a la dinámica social y económica presente en esa específica parte del territorio de la Alcaldía Cuauhtémoc, cuya dinámica social y económica propia existente, no es distinta a la prevaleciente en el resto de la Ciudad de México, ni ajena o desconectada, más bien síntoma de lo necesariamente subyacente de las condiciones

existentes en ámbitos urbanos distintos pero comunes a esta relación inherente e implícita de las actividades sociales económicas y la estructura urbana.

Existe una demanda de suelo regular para las actividades de educación, y de alimentos y bebidas con servicios complementarios, esta demanda no fue contemplada en la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo de origen, así como tampoco observada en su ratificación de 2008.

Es por este planteamiento, que esta iniciativa sometida pretende hacer permisible con su aprobación para el predio motivo de la presente, las actividades de educación gastronómica, y de alimentos y bebidas, de forma integral en el inmueble y con ello resolver tres situaciones, la primera; la imposibilidad en el corto plazo de ofertar suelo regular para la actividad de educación gastronómica y los servicios de alimentos y bebidas en un inmueble multifuncional que integre en la práctica del Colegio Superior de Gastronomía, dos talleres Culinarios, restaurantes, la segunda; la falta de flexibilidad de adaptación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo a las condiciones socio económicas cambiantes en el ámbito urbano que regula, asimismo y tercera; satisfacer la demanda de este tipo de actividad y servicios.

Adicionalmente y como coadyuvante a objetivos de reciclamiento de estructuras arquitectónicas existentes, a objetivos de mejoramiento en la calidad de vida de los residentes y usuarios proporcionando actividades de tiempo completo en la zona en donde se inserta el inmueble citado, mejorando con ello la sensación de vigilancia y seguridad del entorno y en adición al mejoramiento de la imagen urbana del sitio.

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

Se propone modificar la Norma de Zonificación indicada en el **plano de zonificación secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo** vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000, establecida para el predio ubicado en: AVENIDA SONORA NÚMERO 189, COLONIA HIPÓDROMO C.P. 06100, ALCALDÍA DE CUAUHTÉMOC DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

El texto modificado del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo quedaría como sigue:

Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo H/15/22.5/90 Habitacional, quince metros de altura máxima, 22.5% de área libre de construcción como mínimo, 90 m<sup>2</sup> de superficie mínima de vivienda, establecida para el predio ubicado en la Avenida Sonora número 189, Colonia Hipódromo, código postal 06100, Alcaldía de Cuauhtémoc de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Norma Particular para el predio:

HCS/15/0/90, Habitacional con Comercio y Servicios, 15 metros de altura (5 niveles), 90 m<sup>2</sup> de superficie mínima de vivienda, exclusivamente para el predio citado.

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

Las condiciones de operación existentes en la Colonia Hipódromo en la década de los 2000, no son distintas a otras que existían en otros ámbitos urbanos semejantes en esa misma época, incluso en la actualidad las mismas condiciones de operación están vigentes en muchos ámbitos urbanos de muchas ciudades, a decir el reemplazamiento de antiguas viviendas unifamiliares mediante el cambio de usos de suelo de estas, otrora, viviendas por actividades comerciales o de trabajo más rentables que la habitación. La terciarización de la economía en las ciudades es una característica bien sabida y muy documentada.

Los objetivos de planeación entonces del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, y de su versión 2008, eran entre otros, el de arraigar a la población remanente en el área de aplicación, asimismo la inducción a la ocupación de nueva población en esta misma área, así como también la intención de evitar la propagación de usos comerciales o distintos a la habitación y la conservación de la imagen urbana original con características patrimoniales.

En ese entonces, los usos distintos al habitacional presentes en la zona fueron objeto de una política de reconocimiento de su antelación y a la vez de congelamiento, ya que estos usos fueron aceptados en su preexistencia, pero no formaron parte de una política de planeación integral social y económica de ámbitos urbanos diversos y compactos, de tal suerte que la Norma de Zonificación establecida privilegió la vivienda y trató de inducirla, sin embargo no previó que la dinámica socio económica obedece a otras fuerzas, que invariablemente no siempre corresponden a los objetivos de planeación y planificación.

El instrumento de ordenamiento en un principio, no tuvo el éxito como tal, sino que la adaptación o tropicalización de esta figura, resultó en mero candado para un desarrollo urbano que debiera ser ordenado y regulado con objetivos sociales y económicos, los instrumentos de planeación y planificación entonces, se tornaron en leyes carentes de flexibilidad y adecuación a las condiciones cambiantes de entornos urbanos, debidas a las actividades económicas y

sociales, siempre presentes y sin duda causantes de los fenómenos por todos conocidos como el despoblamiento, la terciarización, el abandono, la pauperización, la gentrificación entre otros tantos.

Se establece entonces con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo una restricción al desarrollo urbano de usos distintos al habitacional en primer lugar, y solo se permite usos distintos al habitacional en muy pocos predios, localizados sobre vías principales, que lejos de ser parte de una política de desarrollo urbano integral y de planeación ordenada de la vocación económica y la dinámica poblacional, son relegados a congelamiento, en zonificaciones unifuncionales, contrarias a la visión de ámbitos urbanos diversos, compactos y de proximidad en términos un desarrollo urbano ordenado y regulado, lo que quedó es un simple reconocimiento a actividades que ya estaban funcionando, congelándolas y dejando sin posibilidad de crecimiento o desarrollo de estas actividades en las zonas inmediatas, una mera abstención a la regulación ordenada y congruente de su desarrollo en estas zonas.

Los factores económicos y sociales presentes en el 2000 y en el 2008 son persistentes a la fecha en cuanto a que la dinámica socio económica actual de la zona es la misma, a pesar de la planeación y de la emisión de dos instrumentos técnico-jurídicos de control territorial, es decir de dos Programas de Desarrollo Urbano.

Dicha dinámica estuvo presente en la misma forma que se detectó en 2000 y sigue vigente aún hoy día, en vista de que las características funcionales existentes de aquel entonces, se tienen presentes de igual magnitud y efectos en la Colonia Hipódromo en estos días.

Dichos instrumentos, si bien han servido para “disminuir” la velocidad de los cambios de uso de suelo originados por la dinámica económica y social, no han sido capaces de modificar la misma o bien detenerla o ya no digamos revertirla o inducirla como fue en un principio el planteamiento, baste observar la proliferación de usos de suelo en su mayor parte irregulares en la zona, usos comerciales, y de trabajo (aunque estos últimos van en declive, en cuanto a edificios en actividad de oficinas, resultado de los efectos de la política sanitaria adoptada para reducir los efectos de la pandemia COVID 19), que han sustituido a los habitacionales a pesar de los instrumentos de regulación decretados, hay envejecimiento de la población residente y a la vez desdoblamiento de familias originarias que se mudan a sitios más deseados, nuevos y

menos caros, así como también un aumento de la población flotante, asimismo también se incrementa con ello el deterioro de la imagen urbana original.

No obstante este fenómeno, el cambio generado por la dinámica poblacional es de destacarse, en virtud de que la población original si bien ha sido desplazada, por los motivos anteriormente expuestos, y teniendo en cuenta que la Alcaldía Cuauhtémoc ha tenido en las dos últimas décadas una recuperación de población residente, la Colonia Hipódromo ha presentado a lo largo de 30 años tasas negativas de crecimiento poblacional. Si bien la población flotante ha ejercido mayor presencia llegando a ser del doble de la residente en cuanto a tamaño.

La población flotante se compone en su mayoría de jóvenes en edad laboral, familias jóvenes con dos o menos hijos, que buscan la cercanía de los sitios laborales, así como de oferta de servicios, la cual a pesar de la desocupación de espacios corporativos debido a las restricciones sanitarias, aún conserva cierta actividad, disminuida pero todavía presente en la Colonia Hipódromo, el mercado en sí mismo ha tenido un repunte en este uso, pasando de tasas de desocupación a tasas de ocupación.

No obstante, esta persistencia de una dinámica fuera de regulación ha demostrado que los objetivos de planeación del programa Parcial de Desarrollo Urbano expresados en el ordenamiento territorial de zonas homogéneas de uso de suelo, que por un lado contengan la proliferación de usos de suelo distintos al habitacional, no se han logrado.

Lejos ha quedado la intención de revertir o regular la dinámica socioeconómica, para que se permita la permanencia de residentes y ya bastante lejos de cumplirse además que se permita el repoblamiento, así como la contención de usos distintos al habitacional. Es decir, esa política e instrumentos de gestión no han sido concebidos integralmente y basados en la realidad social y económica presente, por lo que son instrumentos poco efectivos en ese sentido de planeación y planificación.

No obstante, la población que demanda espacios de habitación cercanos a los sitios de trabajo es la que se debería de tener en cuenta para elaborar estrategias poblacionales. En varias partes de la Ciudad de México, se ha observado que la población flotante o la que busca lugares de trabajo cercanos con servicios y satisfactores ha permitido por si sola puede revertir el



despoblamiento, sustituyendo el sector de población original unifamiliar por el de población joven en ocupación plurifamiliar. Independientemente de la política poblacional y las restricciones a los usos de suelo distintos al habitacional indicados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Este fenómeno implica un replanteamiento de la teoría de que los usos de suelo distintos al habitacional expulsan población en la medida de que ocupan mayor espacio y preponderancia en el territorio, si bien esto es cierto en parte, si se toma en cuenta a cierto sector de la población en particular.

El comportamiento en el territorio de las actividades comerciales y de servicios obedece a la dinámica socio económica y no a la planificación restrictiva indicada en los Programas de Desarrollo, por lo detectado en la Colonia y en la Alcaldía, la integración irregular de usos distintos al habitacional, comerciales, de servicios y corporativos en los ámbitos urbanos, es el motor que genera el movimiento poblacional, movimiento que resulta en una disminución de las tasas negativas, asimismo, este cambio puede revertir la tendencia de despoblamiento.

En la Colonia Hipódromo la tendencia a las tasas negativas de crecimiento poblacional sigue a la fecha, a pesar de que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano haya establecido restricciones a los usos distintos al habitacional y a pesar de que se propuso incentivar la construcción de vivienda. Esto demuestra que el Programa carece de un análisis profundo de la realidad social y económica y su dinámica particular.

Esta realidad descubierta, también nos obliga a replantear no solo; la idea errónea de que es necesario restringir las actividades económicas a través de la permisibilidad o no en el territorio establecidas mediante un instrumento de planeación y planificación, sino replantear también las ideas preconcebidas y falsas de que con estas restricciones a usos de suelo distintos al habitacional se detiene el despoblamiento, de que restringiendo estos usos se conservan los habitacionales unifamiliares, de que se revertirá por ese solo hecho el despoblamiento.

Aún más que lo anteriormente planteado, la idea falsa de que las actividades económicas se inducirán en el territorio de manera que permitan un desarrollo urbano regulado, congruente, de cierta forma “sano”, nada más lejos de la realidad de cuáles son los motores verdaderos o las reglas concretas que rigen la economía urbana o la dinámica poblacional y nada más lejos

de la realidad del objeto y cumplimiento en esta materia de los Programas de Desarrollo Urbano.

Resumiendo; el uso de suelo para las actividades de educación, alimentos y bebidas está restringido a predios que contaban ya con este uso, en el caso de la educación, y en el caso de alimentos y bebidas a corredores urbanos ya consolidados, desde antes que la zona fuese declarada como sujeta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo en el año 2000, por lo que en consecuencia, a partir de esta fecha la oferta regular de estas actividades se congelaron y/o fueron prohibidas en el caso de los servicios de educación, por lo que no han podido tener un desarrollo acorde al crecimiento económico y poblacional y a las implícitas necesidades que este hecho demanda en este aspecto.

Existe una demanda para estas actividades y la única oferta existente para los servicios de educación es inexistente y para el de alimentos y bebidas, es exclusivamente sobre los corredores urbanos de vías principales, Av. De los Insurgentes, Nuevo León, Tamaulipas, Alfonso Reyes, Baja California, Álvaro Obregón y Yucatán, sin embargo, esta oferta es insuficiente, por lo que esta restricción ha derivado en prácticas irregulares en predios que no cumplen con las condiciones normativas<sup>1</sup>.

La norma de zonificación que restringe la actividad de servicios de educación, y alimentos y bebidas no ha cambiado desde la versión del Programa Parcial de 2000, asimismo esta política fue ratificada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de 2008.

La política de revertir el despoblamiento indicada en el Programa Parcial, no ha sido lograda por este instrumento y su estrategia, por el contrario, el despoblamiento no ha sido revertido, ello en vista de la detección de tasas de crecimiento negativas en la Colonia desde 1990 a la fecha.

Se ha tenido la oportunidad de detectar en otras zonas de la Ciudad de México, que las actividades económicas son las que atraen población flotante y a la larga residente. debido precisamente a actividades que irónicamente los Programas de Desarrollo Urbano restringen y en cambio privilegian las zonas homogéneas de vivienda.

---

<sup>1</sup> Ver plano de levantamiento de establecimientos para educación y alimentos y bebidas en la Colonia Hipódromo en anexos

Las actividades de comercio y servicios generan plazas laborales y atraen población que prefiere residir cerca de su fuente de trabajo.

Esta dinámica detectada tanto de despoblamiento o de repoblamiento es signo de que las mismas, no son reguladas por las restricciones o inducción de actividades económicas de los programas de desarrollo urbano, por el contrario, son independiente a estos objetivos y estrategias.

Han pasado 22 años desde la puesta en vigencia y obligatoriedad de estos instrumentos de planeación en la Colonia Hipódromo, en este tiempo transcurrido, las modificaciones a los elementos de la estructura urbana, en la zona de aplicación del Programa Parcial, físicos y sobre todo y en mayor medida socioeconómicos han sido más que sustanciales, vertiginosos en algunos casos, las condiciones en ese entonces de 2000 son distintas a las presentes en el 2022, por lo que la dinámica social, económica y de crecimiento han superado ya el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo. Asimismo, el Programa Parcial a lo largo del tiempo y de sus versiones, no se ha modificado para adaptarse a esta dinámica, por el contrario, se ha vuelto más restrictivo, no ha tenido un proceso de análisis profundo de las características siempre cambiantes de la dinámica omnipresente social y sobre todo económica.

En vista de la demanda y de la dinámica social y económica presentes, es pertinente para la zona en donde se inserta el inmueble motivo del presente, el que se oferte servicios de educación gastronómica así como de servicios de alimentos y bebidas, que satisfagan la demanda real emergente para estos servicios en ésta zona.

Es pertinente también, la diversificación de usos distintos al habitacional en pro de la atracción de población que desee residir en la zona y tener una tasa adecuada de incremento poblacional, así como también evitar las zonas unifuncionales, induciendo la diversidad de usos en ámbitos urbanos compactos.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo debió de tomar en cuenta la demanda de servicios de educación y de alimentos y bebidas en la zona en la época de su decreto, así como su proyección de crecimiento, así como también su interacción con la dinámica poblacional y aún de aquella población flotante, y en virtud de que no se realizó este análisis

y esta previsión en la estrategia e instrumentos del Programa Parcial, por lo tanto el Programa Parcial carece de elementos definitorios de un adecuado, equitativo y efectivo Programa de Desarrollo Urbano, amén de la falta de flexibilidad en el tiempo para poder adecuarse a la dinámica socio económica para no perder vigencia funcional técnica, así como evitar un estatus práctico jurídico de letra muerta.

En términos del caso que nos ocupa, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano al no contar con un análisis profundo de las causas y la dinámica subyacente socioeconómica, así como de un modelo de desarrollo a largo plazo, no puede prever y tener acciones congruentes para regular de manera eficaz y normativa los movimientos poblacionales y sus requerimientos, así como tampoco ofrecer condiciones propicias para una mayor inversión, ya que no tiene opciones o salidas normativas que permitan adaptarse y regular o inducir al mercado inmobiliario.

En conclusión y en cuanto hace al caso motivo de la presente, se tiene que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo no permite el desarrollo adecuado de servicios de educación gastronómica, y servicios de alimentos y bebidas necesarios para la atención de la demanda presente y futura, adicional a ello, no reconoce y mucho menos permite la adaptación del mismo a las condiciones actuales del mercado inmobiliario, cambiantes y distintas, presentes y futuras, con ello restringe la posibilidad de adaptación de la política urbana a los requerimientos en la práctica. Actividades que como se ha visto han sido el motor del repoblamiento en otros ámbitos urbanos, debido al efecto que tienen en el repunte en la economía local, precisamente debido a las actividades distintas a la habitación.

Es, por tanto, de igual forma pertinente la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo en el caso específico motivo de la presente, en pro del ajuste de este instrumento y su adaptación a las condiciones actuales de la dinámica socio económica presente y futura en la zona.

Asimismo, y en adición al planteamiento de la problemática de la falta de oferta regular para usos de suelo para educación gastronómica y de servicios de alimentos y bebidas, el Programa Parcial no es flexible en cuanto a su adaptación al cambio de perfil socio económico y por lo tanto al mercado inmobiliario, que por lo que hemos expuesto, la permanencias de las tasas de crecimiento negativo es debido a las restricciones a los usos de suelo no han tenido ese

efecto, es entonces necesario replantear los objetivos y estrategias del Programa Parcial, permitir la adaptación del Programa Parcial al cambio en la dinámica económica y social que cambia el perfil poblacional y su demanda de servicio, para entonces poder tener un principio de inducción al repoblamiento.

Es necesario también exponer que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano en su imposibilidad de adaptación no ha sido propicio para el mejoramiento de la Imagen Urbana, si bien en diversos aspectos de esta si establece lineamientos, que van encaminado a este fin.

Por ello se vuelve estratégico que instrumentos como el establecido en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano sean utilizados como medio de subsanar las imposibilidades y carencias que, por sus características de producción, aprobación y aplicación, los Programas de Desarrollo Urbano tienen, amén de hacer flexibles técnicamente hablando, las características legales de los mismos, que “congelan” ámbitos urbanos que son dinámicos por naturaleza, con vida social y económica propias.

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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, versión 2008<sup>2</sup>, indica en el pronóstico establecido, que; el territorio de la alcaldía presenta una alta concentración de equipamiento, servicios y comercio urbano regional, por lo tanto, es generadora de un alto volumen de viajes y atractor de población flotante, alrededor de un millón y medio de personas diarias en un área de poco más de 9.1 km<sup>2</sup>.

En este documento, se menciona también que se tiene, en las décadas de los 80 y 90 una tendencia a la baja en la Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA), dentro del territorio de la Alcaldía, observándose tasas negativas en esos 20 años, con las que se confirma una pérdida de población entre el período de 1980 al año 2000, siendo el período de 1980 a 1990 la década con mayor pérdida de población tanto para esta Alcaldía como para el resto del territorio de la CDMX, coincidente con el desdoblamiento causado por los sismos del 1985, como se observa en el siguiente cuadro.

Año	Población	% respecto de la CDMX	Densidad bruta Hab/ha
1980	814,983	9.22	247
1990	595,960	7.23	181
2000	516,255	5.99	156
2005	521,348	5.97	158
2010	531,831	6.01	161
2015	532,553	5.97	161
2020	545,884	5.93	165

Fuente<sup>3</sup>: Cálculo estimado a partir de los datos censales obtenidos con base en, INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1980, 1990 y 2000, 2010, 2020. INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; Tabulados Básicos. Censo de Población y Vivienda, 2005, 2015, Cuaderno estadístico Delegacional, Cuauhtémoc, 2001.

<sup>2</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal (GODF) el 29 de septiembre de 2008

<sup>3</sup> *idem*

Menciona también que en las dos décadas recientes esta dinámica se ha revertido, se presenta un incremento en las tasas de crecimiento poblacional, de alrededor de 0.10% anual a nivel Alcaldía, continúa creciendo la población, aunque a un ritmo menor, asimismo menciona que la población está dejando de ser mayoritariamente menor de edad, tendiendo a ser de jóvenes y adultos, por lo que se espera un envejecimiento de esta.

La distribución de la población en el año 2000, indicaba que estaba conformada por una mayor proporción de personas jóvenes entre 15 y 34 años, que representaba el 34.85%, destacando el segmento de 25 a 29 años; mientras que en 1995 sobresalía la población joven entre los 20 y 24 años. Por su parte, la población en el rango de edad de 40 a 59 años se incrementó en 4,800 habitantes de 1995 a 2000. En tanto que la población mayor de 60 años permaneció casi constante.

De acuerdo con los censos de población y vivienda y los Conteos, en la Colonia Hipódromo, se tiene una tasa de crecimiento poblacional negativa, desde la década de los 90 al 2020.

<b>Población Colonia Hipódromo</b>			
año	Población	% respecto de la Alcaldía	Densidad bruta
1990	15,065	2.53	136
1995	12,742	2.14	115
2000	9,880	1.91	89
2010	7,549	1.42	68
2020	7,097	1.30	64

Fuente<sup>4</sup>: Cálculo estimado a partir de los datos censales obtenidos con base en, INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010, y 2020. INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; Tabulados Básicos. Censo de Población y Vivienda, 1995.

Esta tendencia al despoblamiento se ha mantenido ya hace tres décadas en la Colonia Hipódromo, no obstante, la población flotante es la que ha aumentado considerablemente. Sin embargo, la distribución e la población residente si ha cambiado en cuanto a grupos de edad, haciéndose “más vieja”.

EL Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo menciona que de acuerdo con los datos obtenidos en el Censo de 1990 y en el Censo de 1995, muestran que hubo incremento

<sup>4</sup> Cálculo propio con base en datos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo 2000 y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, 2008, op cit.

relativo en la población de cierta edad, que va desde los 35 hasta los 64 años (de 31.4% a 45.3%), y del grupo de población que va de los 65 años en adelante (de 10.2% a 10.9).

Por otro lado, también podemos observar que se ha dado una importante pérdida de población entre los rangos de 0 a 17 años; en 1990 este grupo de edad representaba el 25.9% del total de población del área de estudio, mientras que para 1995 esta cifra cayó al 21.7%.

Sin embargo, la pérdida más importante ha sido en el rango de población que va de los 18 a los 34 años, ya que el porcentaje de población de este grupo para el año 1990 era de 31.5%, mientras que para el año de 1995 bajó al 22.1%. Esto explica la caída en la tasa de natalidad para el período de 1990 - 1995, ya que es este grupo de población en el que se registran las mayores tasas de natalidad, por lo que se puede esperar que continúe disminuyendo en los próximos años.

Con esto se deduce; que los altos índices de emigración de la zona ocurren principalmente entre la población ubicada en el rango de 0 a 34 años.

Estos resultados refuerzan la premisa de que el perfil poblacional está cambiando en la Colonia Hipódromo, la población se está envejeciendo, el sector de 35 a 64 años se ha incrementado en diez años por lo que se puede confirmar que este perfil poblacional busca la proximidad de la oferta laboral y de servicios presente en la zona

Con respecto a la dinámica económica se tiene que el 34% de las plantas bajas de los inmuebles en la Colonia están dedicadas a comercio y servicios, esto indica la fuerte presencia de estos usos, así como también indicará el volumen de mercado.

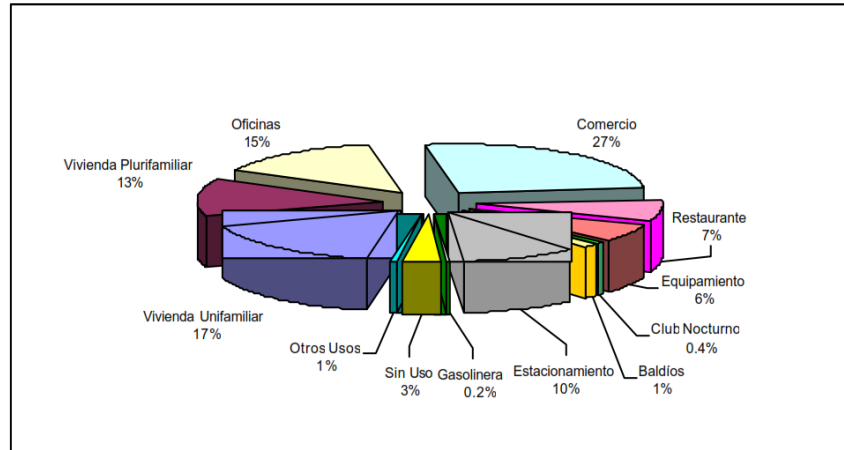
Con respecto a la población flotante, se indica que se ha detectado un notable incremento en la población que proviene de otras áreas de la ciudad, y que trabaja o hace uso de los servicios de la colonia. Se estima que esta población, de carácter flotante, actualmente rebasa las 26 mil 500 personas en días hábiles y en horas pico.

La zona de estudio muestra dos dinámicas sociodemográficas principales, un proceso de despoblamiento que no ha podido ser revertir inclusive ni con las políticas del Programa Parcial, que por una parte es indicativo de que está cambiando el perfil poblacional, así como también se detecta una dinámica de crecimiento del sector de población en edad laboral, por lo que se sustenta la premisa de que el perfil poblacional está cambiando debido a los usos

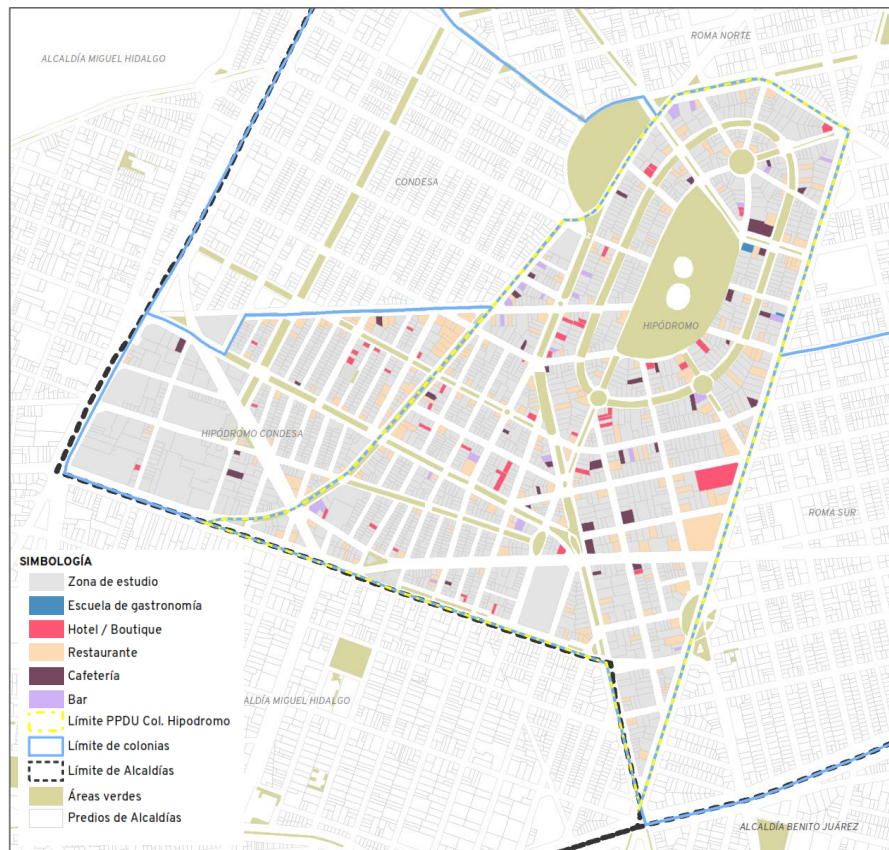


distintos al habitacional que ofertan trabajo, asimismo este sector de población busca vivienda asequible en la proximidad

**Gráfico 10. Usos del suelo en Planta Baja en la Colonia**



Fuente: Programa parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo 2000.



Fuente: levantamiento de campo febrero 2023, Google earth 2020.

Se detectaron 388 establecimientos mercantil, bares, restaurantes, misceláneas, hoteles y cafeterías. Estos usos distintos al habitacional representan el un poco menos del 40% de los

inmuebles en la zona Hipódromo Condesa, asimismo los encontramos en su mayor parte, al interior de la zona, ubicación que se establece como prohibida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, el cual señala que solo sobre los corredores urbanos de vías primarias y secundarias.

Estos sencillos datos que anteriormente se expusieron, indican que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo no se ha adaptado a las nuevas características sociales y económicas. Existe un mercado inmobiliario que necesita adaptarse al perfil poblacional, en vista de que hay una demanda presente de vivienda asequible que no está siendo atendida.

Se refuerza también lo detectado y expuesto de que el mayor número de población es joven en edad laboral y que busca vivienda asequible cerca del lugar de trabajo y con servicios y comercio y en vista de que el precio por metro cuadrado de vivienda es muy caro, lejos del acceso de este sector de población emergente.

De acuerdo con el PPDU Hipódromo, la actividad económica es sin duda presente y relevante en la Colonia, es de tal manera sustancial que contribuye al desarrollo económico de toda la CDMX. En las décadas recientes ha tenido una participación relevante y creciente en la generación de empleos formales.

Este comportamiento refleja la tendencia actual en la Alcaldía, pero también nos hace ver que en la Colonia está sucediendo lo mismo, las actividades habitacionales están siendo sustituidas por comerciales y de servicios, en este último sector, se ocupa el doble de la población residente y con una tendencia al incremento<sup>5</sup>.

Por lo que es evidente que la población flotante en la Colonia es significativamente mayor, por lo que a su vez, también es evidente que las actividades económicas tienden a ocupar mayor presencia y espacios en detrimento de la actividad habitacional en cuanto a concentración.

La distribución de los usos de suelo actual en la Colonia Hipódromo, indica que el 60% de los inmuebles en la zona de aplicación del Programa Parcial, está destinado a usos habitacionales entre unifamiliares y plurifamiliares mezclados con comercio y/o servicios, lo que a su vez indica que a pesar de la proliferación de usos distintos a este, la habitación ha permanecido, si bien el sector de población ha sido modificado puesto que la habitación unifamiliar ha ido

---

<sup>5</sup> PPDU Hipódromo, GODF 15 de septiembre de 2000.

en decremento en cuanto a su representación en el territorio, llegando a un 17 % de suelo destinado a este tipo.

La habitación plurifamiliar, ha tenido menor presencia, del orden de 13 %. lo que evidencia que el Programa Parcial no incorpora esta dinámica como parte de su análisis y tampoco establece acción alguna para tener más presencia de vivienda asequible, así como tampoco la incorpora a sus objetivos y estrategias.

Es de destacar que en la superficie del área de aplicación del Programa Parcial no se permite el desarrollo de nuevas escuelas, así como tampoco se permite el establecimiento de restaurantes al interior de la Colonia, en contraste se detectaron más comercios de este tipo al interior de la misma.

## VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

La presente Iniciativa de Decreto por el cual se modificaría el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, cumple los Principios Universales establecidos en Quito, durante la Cumbre de Hábitat III; así como lo establecido en los artículos 25, 26 letra A, y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en lo relativo a la Planeación democrática, así como a la facultad del Estado para establecer las modalidades al uso de suelo para el crecimiento de las ciudades; preceptos constitucionales que a continuación se transcriben:

*“Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo. (...) El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución. (...) El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva,*

*las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar. (...)*

*“Artículo 26. A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación. Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa.*

*Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.*

*La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.*

*En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.”*

*“Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. (...)*

*La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su*

*conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. (...)*

*Claro ejemplo de ello, es que a través de esta iniciativa de ley se pretende que el Gobierno de la Ciudad de México reconozca el derecho al uso y disfrute de la propiedad en las modalidades que el Estado establece, y que puede ser modificado en términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, así como el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México.*

Con respecto a la Convencionalidad esta condición se encuentra consagrada en el artículo 1 de nuestra Carta Magna, que señala lo siguiente:

*“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.*

*Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.*

*Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. (...)*

Mientras que, la Constitución Política de la Ciudad de México en sus artículos 9 letra A numeral 1; 10 letra D numeral 2, 12 numerales 1 y 2, 16 del Ordenamiento Territorial letra C

y 17, del Bienestar y la Economía Distributiva, que en diversos numerales establece textualmente:

*Artículo 16*

*Ordenamiento Territorial*

*C. Regulación del Uso del Suelo.*

*6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad.*

*7. La regulación del uso del suelo considerará: a. La dotación de reservas territoriales en áreas urbanas consolidadas para destinarlas a la producción social del hábitat y la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios, espacio público, revitalización urbana, movilidad y transformación económica;*

*c. La situación de los poseionarios de buena fe y el impulso de su regularización para promover su acceso a créditos para el acceso a subsidios o créditos para la producción social de la vivienda, sin demérito de que accedan a otros programas que puedan beneficiarlos;*

*h. Los programas y planes parciales contemplarán cambios o actualizaciones de usos del suelo cuando se disponga de la dotación suficiente de infraestructura y servicios públicos.*

*8. Para los fines de regulación del suelo se establecerán los mecanismos, incentivos y sanciones que garanticen su preservación y mantenimiento.”*

Con respecto a la convencionalidad, vale la pena destacar que de acuerdo con lo pronunciado en la Cumbre Habilidad III, de Quito, Ecuador, realizada en el año 2016, la Organización de las Naciones Unidas la estableció como la Nueva Agenda Urbana, misma que promueve ciudades INCLUYENTES, COMPACTAS Y CONECTADAS mediante la planeación y diseño urbano, gobernanza, legislación urbana y economía urbana que tiene como fin último, asumir los Tres Pilares del desarrollo sostenible como forma de diseño y creación de ciudades.

En ese sentido, es de destacarse que dentro de las características que debe tener una CIUDAD COMPACTA a que se refiere ONU- HABITAT, es aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta compacidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios, propicia el encuentro de actividades y permite el desarrollo de la vida en comunidad.

En este sentido, es importante hacer del conocimiento de la Cámara de Diputados que integra la II Legislatura, de ese H. Congreso de la Ciudad de México, que el inmueble motivo de la presente iniciativa, bajo el principio de buena fe, y en los términos de lo que establece el artículo 16 de la Constitución Política de la Ciudad de México, así como el 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que pretende es que se modifique la Norma de Zonificación de uso de suelo establecida para el predio ubicado en la Avenida Sonora número 189, Colonia Hipódromo, de la Alcaldía de Cuauhtémoc, de esta Ciudad de México, con el fin de adecuar la actividad pretendida al marco normativo vigente, así como; adaptar el Programa Parcial en lo que corresponde al predio citado, a la dinámica urbana socio económica presente en la Colonia Hipódromo.

Por otra parte, es importante destacar, que el Congreso de la Unión aprobó la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que en materia de modificaciones en el uso de suelo establece lo siguiente:

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

*Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;”*

*“Artículo 28. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.*

*Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.”*

*“Artículo 43. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir los planes o programas de Desarrollo Urbano y la observancia de esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano.”*

*“Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.”*

Cabe destacar, que esta ley se encuentra en sintonía y congruencia con la Nueva Agenda Urbana y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible aprobados en la cumbre Hábitat ya citada, que son:

- 1. Fin de la pobreza*
- 2. Hambre cero*
- 3. Salud y bienestar*
- 4. Educación de calidad*
- 5. Igualdad de género*
- 6. Agua limpia y saneamiento*
- 7. Energía asequible y no contaminante*
- 8. Trabajo decente y crecimiento económico***
- 9. Industria innovación e infraestructura*
- 10. Reducción de las desigualdades***
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles***
- 12. Producción y consumo responsables*
- 13. Acción por el clima*
- 14. Vida submarina*
- 15. Vida de ecosistemas terrestres*
- 16. Paz, justicia e instituciones sólidas*
- 17. Alianza para lograr los objetivos Instrumentos normativos internacionales y nacionales*

La presente iniciativa además cumple con estos tres objetivos destacados en negritas, por lo que de aprobarse esta modificación aportaría en la práctica de la regulación eficiente del uso de suelo, beneficios en la calidad de vida del ámbito urbano en donde se pretende insertar, como el diversificar las actividades, ofertar servicios de educación gastronómica, servicios de alimentos y bebidas a una demanda existente y en crecimiento, permitir conservar los espacios de trabajo, los cuales junto a los servicios y comercio han sido participes clave en el



replamamiento poblacional de la zona, asimismo permitiría el incremento en la sensación de seguridad, así como permitir un mayor grado de consolidación en la Colonia Hipódromo.

VIII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN

La Iniciativa de Decreto por el que se Modificaría la Norma de Zonificación de Uso de Suelo para el inmueble citado es congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigentes y demás normas aplicables, en virtud de que en los artículos 4 fracción III, IV y VI, 5, 28, 30, 48 y 93 fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, citados, se establecen las políticas directrices de la regulación del Desarrollo Urbano, así como las facultades de la autoridad local para modificar y ajustar los Programas de Desarrollo Urbano a la dinámica de los ámbitos urbanos y la posibilidad y medios para particulares de participar en el proceso, de modificación de los Programas de Desarrollo Urbano.

En el artículo 53, fracción VI se establece el reordenamiento, renovación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales.

En el artículo 59, fracción 9 incisos a y b, se establece la necesidad de ajuste de los Programas de Desarrollo Urbano para regular la mezcla de usos y actividades, que considere la compatibilidad de usos mixtos en ámbitos urbanos.

La iniciativa modificatoria presentada es congruente con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo aprobado por el poder legislativo de la ciudad de México y sustentados en la ley de Desarrollo urbano de la misma ciudad, máxime cuando esta modificación pretendida es acorde con las características operacionales en la Colonia Hipódromo, asimismo, el uso de suelo para servicios de educación gastronómica, servicios de alimentos y bebidas que se están solicitando es compatible con los usos de suelo establecidos en el Programa Parcial, así como con las actividades económicas y sociales del área de aplicación.

La Iniciativa de Decreto por la cual se modificaría la Norma de Zonificación incorporaría con este acto, criterios del artículo 52 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en lo relativo a la consecución de ámbitos urbanos diversos, ya que permitiría una mayor mezcla de usos en la Colonia Hipódromo, zonas de uso mixto, más sustentables, en lugar de unifuncionales, y por otro lado permitiría inducir ámbitos urbanos de proximidad, es decir que no requerirá de una demanda de estacionamiento mayor, promoviendo en su lugar medios alternos, adicionalmente esta iniciativa de decreto, permitiría de modificarse la norma de zonificación, el reciclamiento de espacios arquitectónicos y urbanos existentes e induciría el incremento de la inversión y la ocupación por actividades del espacio de forma continua.

El proyecto pretendido respeta la construcción ya existente, solo la remodela para dar cabida a las actividades de educación gastronómica, de alimentos y de bebidas, para ello requiere modificar la Norma de Zonificación de uso de suelo para albergar estos servicios, permitiendo con ello el reciclamiento del inmueble existente, la densificación y eficiencia del espacio urbano, la diversificación de usos de suelo (además del habitacional), conservación y consolidación de las características y funciones urbanas en la zona que han permitido la recuperación de tasas positivas de crecimiento poblacional.

La Nueva Agenda Urbana y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecen a la resiliencia como otro de los criterios fundamentales, como la capacidad de los ámbitos urbanos para prepararse, resistir y recuperarse frente a una crisis de tipo natural, como desastres naturales, incendios, terremotos e inundaciones, o de procesos sociales y/o económicos que presentan una problemática social derivada del desabasto de agua potable o la necesidad de transporte público. Es decir, se define

como la capacidad de aprender de estas experiencias críticas y prevenir que se repitan, como una manera de promover el bienestar de los habitantes.

El proyecto pretendido apoyaría la resiliencia de la Colonia Hipódromo, para ello requiere modificar la Norma de Zonificación de uso de suelo del predio motivo de la presente, en vista de la demanda de espacio para la oferta de servicios educativos gastronómicos, servicios de alimentos y bebidas en la zona, en concordancia con las características del mercado.

Con la aprobación de la iniciativa y la puesta en marcha de la actividad, se estaría apoyando a la diversificación de usos en contraposición a la mono funcionalidad, por ende, se combatiría la falta de actividades continuas en este ámbito urbano, y en adición, como un efecto benéfico en la zona, se estaría apoyando la sensación de seguridad entre los residente y usuarios de la misma.

Se indican los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la Colonia Hipódromo establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.

**El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003**, indica la necesidad de que la Ciudad de México reestructure su perfil económico global y sus sectores específicos, para superar sus límites actuales, señala necesario recuperar dinamismo para satisfacer las demandas de empleo, capacitación e ingresos de la población, en el marco de una distribución socialmente equitativa de sus recursos. La viabilidad de esta transformación estaría sustentada en las economías de aglomeración, las externalidades y las ventajas comparativas y competitivas acumuladas por el DF y la metrópolis en su conjunto, el peso específico que tiene su economía en la nacional, y su papel cualitativo en la inserción de México en la mundialización en curso.

Al mismo tiempo, promover la integración de las actividades de servicios y comercio en los corredores urbanos que se han ido formando a lo largo de los ejes de flujos, principalmente en las delegaciones centrales; e impulsar el desarrollo planificado, mediante proyectos específicos y estímulos fiscales, de los corredores terciarios mejor consolidados en las delegaciones que lo requieran.

La inversión pública y privada, además del turismo, relacionarían las áreas patrimoniales, en particular al Centro Histórico y el equipamiento cultural con los ámbitos y corredores terciarios donde se establecen la hotelería, las agencias de viajes y los servicios conexos, a través de la red de vialidad que los conecta entre sí y con los ámbitos turísticos regionales.

El proyecto pretendido de reciclamiento y remodelación del inmueble de Avenida Sonora número 189, para Colegio Superior de Gastronomía (práctica) y dos Talleres Culinarios, es congruente con estas estrategias de reactivación económica enunciadas por el Programa General de Desarrollo Urbano, en vista de que fortalecería el sector de servicios educativos turísticos, de servicios de alimentos y bebidas y relativos, así como reforzaría los corredores de servicios de la zona Roma, Hipódromo Condesa, Rosa.

El objetivo general de este Programa consiste en mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural de la ciudad, en un marco deseable de integración nacional y regional equilibrado, mediante la planeación del desarrollo urbano sustentable, el ordenamiento territorial, **el impulso al desarrollo económico** y la disminución de las desigualdades sociales.

El proyecto pretendido coadyuva a la consecución de este objetivo general.

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.

El proyecto pretendido coadyuvará a la consecución de este objetivo particular al ofertar cierto número de empleos, reciclando y remodelando el inmueble de Avenida Sonora número 189. Como se expuso en los numerales III y V de esta iniciativa, los usos distintos al habitacional han tenido participación fundamental en la reversión de las tasas negativas de crecimiento poblacional.

El Programa General señala como estrategia para participar en una economía mundial, el fomentar, 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.**

El proyecto pretendido está encaminado a lograr esta estrategia enunciada, ya que es en estos rubros marcados que pretende ubicarse.

Revertir la pérdida de población de las delegaciones centrales, mediante la implementación de programas de desarrollo económico, social y cultural, y de medidas que promuevan la densificación y reciclamiento de predios, tendientes a recuperar y ampliar su parque habitacional.

El proyecto pretendido, recicla y remodela el inmueble de Avenida Sonora número 189. Como se expuso en anteriores capítulos de esta iniciativa, los usos distintos al habitacional han tenido participación fundamental en la reversión de las tasas negativas de crecimiento poblacional en la zona Hipódromo Condesa.

El programa General considera a la Alcaldía Cuauhtémoc, como parte de la Ciudad Central y en donde se necesita aplicar políticas para el reciclamiento y utilización de la capacidad y la infraestructura subutilizadas.

Para un ordenamiento y mejoramiento de la estructura urbana, es necesario fomentar la estructuración de una red de flujos con continuidad urbana; **ámbitos plurifuncionales predominantemente terciarios**; una trama de corredores y nodos que incluya espacios de convivencia y servicios públicos accesibles a todos.

El proyecto pretendido, recicla y remodela el inmueble de Avenida Sonora número 189, utiliza la capacidad y la infraestructura de la zona, fomenta la consolidación de ámbitos plurifuncionales predominantemente terciarios, como se ha visto el inmueble forma parte funcional de la zona denominada Roma Hipódromo Condesa.

El **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc** define como programas estratégicos entre otros los de fomento de las actividades económicas viables para el desarrollo de la economía de la ciudad, incrementando el empleo y preservando el medio ambiente.

Las actividades sujetas a fomento serán particularmente en materia de desarrollo urbano, entre otras. Y como objetivos los de impulsar en forma sostenida nuevas fuentes de empleo y conservar las ya existentes, fomentar la inversión productiva y la competitividad de las empresas generando un entorno favorable para las actividades económicas, fomentar la modernización y dinamismo de las actividades económicas, en concordancia con las políticas y estrategias de desarrollo económico, fomentar de manera prioritaria la micro, pequeña y mediana empresas.

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

Es contradictorio que se establezcan estos objetivos de desarrollo económico, mientras que en los instrumentos de planeación se restrinja ese desarrollo económico tan deseado, esto en vista de que las Normas de Zonificación, en concordancia con los objetivos de desarrollo económico deberían ser flexibles en la permisibilidad de creación de empresas o negocios que permitan alcanzar estos objetivos.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establece a la Colonia Hipódromo como una de entre otras tantas colonias en donde es necesario frenar el despoblamiento, originado por los sismos del 85, a la vez que la señala como objeto de políticas de conservación patrimonial, considerándola como eje temático de la preservación del patrimonio cultural arquitectónico y urbano y que por ende resulta de especial relevancia, ello debido también a la categoría de Área de Conservación Patrimonial. Asimismo, establece como prioritario regular el comercio informal.

Se establece que se debe tomar en cuenta las necesidades planteadas por la población, que se materializan en las solicitudes de cambio de uso del suelo que se han presentado en la demarcación, las cuales son indicativas de la dinámica urbana que demanda la revisión y actualización del Programa Delegacional.

Este indicador demuestra que en la zona hay presente una dinámica de mercado subyacente, en vista de las solicitudes de cambio de uso de suelo, así como también evidencia la necesidad de adoptar mecanismos para regular esta tendencia, el instrumento de planeación constituido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano no incorpora mecanismos para que este instrumento se adapte a las condiciones cambiantes del entorno, a la dinámica de mercado.

Destaca la prioridad de la revisión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo en el corto y mediano plazo. El Programa Delegacional fue aprobado en el 2008, a la fecha el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo no ha tenido revisión alguna.

El proyecto pretendido contribuirá a adaptar la normatividad a la realidad socioeconómica.

El proyecto de modificación pretendido, es un medio de ajuste de los instrumentos técnico jurídicos a la dinámica de mercado, que permitiría un desarrollo regulado de las actividades sociales y económicas presentes. En eses sentido, el proyecto pretendido coadyuva a la consecución de los objetivos de desarrollo económico establecidos en el Programa Delegacional en el 2008. En virtud de que genera empleos, diversifica actividades económicas y sociales. Amén de que posibilita la revisión de una parte de los objetivos de planeación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, mientras se dan los tiempos administrativos y políticos de su revisión.

Entre otras acciones señala el mejoramiento de la imagen urbana, la infraestructura hidráulica y sanitaria, la construcción de ciclovías y la regulación del comercio ambulante.

Menciona en el tema de regeneración urbana, la política de evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional

El Programa Delegacional indica que 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.



Como se ha visto, lo que se indica como política de fomento económico en la práctica de la planificación no se ve reflejada, los instrumentos de planeación no generan la inducción de patrones distintos a los existentes, por lo que se puede concluir que existe una ineficacia fundamental en los instrumentos de planeación en vista de que no pueden inducir comportamientos socio económicos, por el contrario y a diferencia de la dinámica social y económica presente se tiene que los usos distintos al habitacional han tenido participación fundamental en la reversión de las tasas negativas de crecimiento poblacional, por lo pronto a nivel de la zona Hipódromo Condesa, por lo que el proyecto pretendido coadyuva a este fin.

El Programa Delegacional reconoce que: 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.

El proyecto pretendido se constituye entonces en una forma, aunque parcial, si efectiva en cuanto a la revisión de sus políticas.

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.

De igual forma la revisión de los lineamientos o políticas, insistimos, aunque parcialmente, esta iniciativa se constituye en un medio para este fin

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.

La presente iniciativa pretende en parte servir como modelación de que la regulación de las actividades económicas es la que promueve el desarrollo sustentable, por el contrario de la restricción de la mezcla de usos que no permite la sustentabilidad, no permite de igual forma, el ajuste de los instrumentos a las dinámicas social y económica, mucho menos a la vocación

de las áreas, en vista de que no se toma en cuenta este aspecto fundamental al momento de definir políticas de desarrollo urbano.

El Programa Delegacional indica el fomento y promoción del territorio delegacional como un importante centro turístico nacional e internacional por los enormes atributos que posee.

La presente iniciativa pretende en su parte y dimensión correspondiente coadyuvar a la consecución de esta premisa.

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.

La presente iniciativa pretende en su parte y dimensión correspondiente coadyuvar a la consecución de este objetivo estratégico, ya que se encuentra en un área de conservación patrimonial.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000, indica en específico restricciones a los usos de suelo y al aprovechamiento del potencial constructivo en la Colonia, amén de otras restricciones y posibilidades indicadas en cuanto al tema de la conservación del Patrimonio Cultural Urbano

Define entre otras, a vías de baja intensidad como corredores de baja intensidad que revisten menor importancia comercial para la ciudad por ser ejes menores; sin embargo, son por los que circula la mayor parte de la gente que visita la colonia:

SONORA. Su orientación es este-oeste de Insurgentes a Av. México, donde cambia a sudeste-noroeste. Tiene doble sentido de circulación con camellón central; su uso predominante es, al nivel de calle, comercio y habitación, y en los pisos altos habitación. Aunado a la importancia del paso que constituye entre las colonias del oriente y la zona del metro Chapultepec, la sección vial de esta arteria la hace propensa de un intenso uso. Se destaca la presencia del paradero de microbuses a la altura del

Parque México y, una consecuente proliferación de usos comerciales y de venta de comida formal e informal, entre el parque y la Avenida Insurgentes.

Asimismo, define nodos de importancia en la Colonia, la Alcaldía y a nivel Metropolitano.

Indica que existen nodos donde se concentran las actividades en la colonia y que estos son: el Parque México y el Metro Chilpancingo, que funcionan como nodos metropolitanos.

Menciona que la Colonia Hipódromo cuenta con el equipamiento necesario para la población existente, y además da cobertura a escala regional en los rubros de: educación, salud, recreación y servicios. Desde que la colonia se creó ha compartido equipamientos situados en las colonias: Roma, Hipódromo -Condesa y Condesa, si se consideran estas, se puede afirmar que el equipamiento de la zona de estudio y sus áreas circundantes, tienen un carácter superavitario.

El subsistema de educación es muy amplio, tanto en su cobertura como en el tipo de establecimientos, que proporcionan cobertura suficiente a la zona de estudio y colonias circundantes. Los servicios son prestados por instituciones públicas y privadas y, cubren desde el nivel preescolar hasta el superior.

En este aspecto el Programa Parcial de Desarrollo Urbano no va más allá de los límites de la Colonia, si bien menciona que sus servicios, equipamiento, comercio y vivienda son demandados y utilizados por población no residente en la Colonia, no hace un análisis de esta dinámica.

El Programa Parcial indica que existe un fenómeno de despoblamiento en la Colonia recrudescido a raíz de los sismos del 85 y en la década reciente en ese momento entre 1990 y 1995. A raíz de este fenómeno, muchas de las viviendas originales han sido ocupadas por giros mercantiles y oficinas, y otras están desocupadas, porque sus condiciones de habitabilidad no justifican una renta acorde con su valor comercial.

Menciona que existe demanda por vivienda, caracterizada por familias jóvenes que optan por vivir en la colonia Hipódromo, en virtud del atractivo que ofrece: su localización, la calidad de su entorno y la abundancia de sus servicios.

Estos hechos refuerzan lo detectado en otras zonas de la Ciudad de México, que los usos distintos al habitacional atraen población joven que busca satisfactores de servicios y laborales en la cercanía de su vivienda.

Probablemente ha sido el límite de 4 niveles que establece el Programa Delegacional de 1997, el factor que más ha influido en los cambios de uso del suelo. Esa altura, para el caso específico de la colonia Hipódromo, se encuentra en el rango económicamente más desfavorable para edificios destinados a vivienda. Esto está determinado por el alto costo de los terrenos, un subsuelo que requiere de cimentaciones especiales a partir del tercer nivel, el costo de las instalaciones y servicios que demanda el estrato socioeconómico al que va dirigida la oferta, y la casi inevitable vecindad de edificios altos, que demeritan la imagen de las construcciones bajas.

En la práctica, ha sido notable la inoperatividad para la colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de 1997, ya que el proceso de cambio de habitacional a otros usos; nunca antes se había dado con mayor celeridad.

La situación antes descrita, en cuanto a la existencia de usos comerciales en la zona, ha generado un problema de credibilidad por la operación del programa.

Estos argumentos del Programa Parcial refuerzan lo detectado en otras zonas de la Ciudad de México, que los instrumentos de planeación al ser por naturaleza restrictivos, no permiten la flexibilidad para la adaptación de los mismos a las condiciones fluctuantes de ámbitos urbanos vivos, que obedecen a dinámicas subyacentes sociales y económicas, por lo tanto el éxito de los instrumentos de planeación debería estar basado en la regulación de esas fuerzas subyacentes hacia objetivos de desarrollo social y económico y no objetivos que tiendan al congelamiento y la imposibilidad de desarrollo sustentable de los ámbitos urbanos.

El Programa Parcial afirma; que una parte importante de los problemas se resolverá si se utilizan mecanismos jurídicos y económicos, que permitan revertir los cambios de uso del suelo, de modo que vuelva a predominar un uso habitacional que recupere los espacios que le eran propios hasta 1985.

El propósito de la aplicación del instrumento para el desarrollo Urbano denominado “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo”, es precisamente ese, el regular la

dinámica social y económica en una zona determinada mediante mecanismos técnicos, jurídicos y normativos, pero no puede por si solo revertir una tendencia, así como tampoco puede congelar una zona habitacional porque lo establece así el propio instrumento, los ejemplos sobran de que esta teoría es totalmente falsa.

El Programa Parcial tiene entre otros los siguientes objetivos; frenar el cambio de usos de suelo, de habitacional a comercial y de oficinas y, consecuentemente evitar, la pérdida de población residente.

La imagen objetivo del Programa se enfoca primordialmente a crear las condiciones, que permitan frenar y revertir los cambios en el uso del suelo y, a restablecer el equilibrio entre la población residente y la población flotante; a fin de lograr un uso eficiente de la infraestructura y un mejor aprovechamiento de los servicios con que cuenta la colonia.

Este objetivo del programa parcial no se cumplido porque precisamente los usos distintos al habitacional han permitido el repoblamiento de la Colonia que ya presenta tasas positivas de crecimiento en las dos últimas décadas, si bien este repoblamiento no ha sido el planteado por el programa parcial, en vista que el sector de población original se ha ido perdiendo, en su lugar han aparecido población joven en busca de satisfactores de servicios presentes en la Colonia, esto debido a la consolidación de una Colonia de usos mixtos, y no a la restricción de los usos distintos al habitacional, esa estrategia no ha funcionado en la Colonia y como se ha visto tampoco en el resto de la ciudad que tiene la misma problemática.

#### **A.- Objetivos en aspectos demográficos**

a) Recuperar la población residente para la que fue proyectada la colonia. Para el año 2018 contar con 16,337 habitantes, lo que equivale a una densidad urbana habitacional de 150 hab./ha

b) Restablecer el equilibrio entre los estratos por edades de población. Atraer a la zona población joven, de modo que para el año 2012 el estrato predominante sea el de 18 a 34 años con 35%, seguida del de 0 a 17 con el 26%.

c) Incrementar el número de viviendas, de modo que en el año 2018 se alcance un total de 5,300 (950 más que en 1995), y un promedio de 3.13 habitantes por vivienda.

## **B.- Uso del suelo**

- a) Consolidar el predominio del uso habitacional con servicios complementarios, compatibles con este uso.
- b) Lograr un equilibrio entre los distintos usos del suelo.
- c) Recuperar para habitación, predios ocupados informalmente por restaurantes, comercios y oficinas.

Estos objetivos del programa parcial no se cumplido porque precisamente los usos distintos al habitacional han permitido el repoblamiento de la Colonia que ya presenta tasas positivas de crecimiento en las dos últimas décadas, si bien este repoblamiento no ha sido el planteado por el programa parcial, en vista que el sector de población original se ha ido perdiendo, en su lugar han aparecido población joven en busca de satisfactores de servicios presentes en la Colonia, esto debido a la consolidación de una Colonia de usos mixtos, y no a la restricción de los usos distintos al habitacional, esa estrategia no ha funcionado en la Colonia y como se ha visto tampoco en el resto de la ciudad que tiene la misma problemática.

El programa Parcial indica dentro de su estrategia lo siguiente:

Deberán frenarse los cambios de uso del suelo y reforzar su carácter habitacional.

Para revertir el proceso de despoblamiento y de cambios de uso del suelo, se deberá actuar sobre los factores que más han influido en estos fenómenos, alentando la recuperación de espacios para ser ocupados por población residente, mediante un programa que:

- a) Estimule la construcción de vivienda en lotes baldíos y predios construidos que, con la actual normatividad, sólo son rentables si se destinan para otros usos.
- b) En virtud de una mayor oferta, reduzca los precios de venta y renta de vivienda, haciéndola accesible a una gama más amplia de estratos socioeconómicos.
- c) Atraiga población joven a la colonia; al fomentar la construcción de departamentos de 90 m<sup>2</sup> o más, adecuados para familias en crecimiento. Esto ayudará a lograr una composición más equilibrada por estratos de edad.

d) Si se cumplen los objetivos anteriores, para el año 2006 la población residente será de 13,390 habitantes, en el 2012 de 14,990 y para el 2018 la colonia tendrá 16,620 residentes, mientras que la población flotante, a horas pico bajará de las 42,000 personas actuales, a menos de 35,000 en el año 2018. La densidad habitacional será de 150 habitantes por hectárea y, la de tipo ocupacional (población habitacional o residente más población flotante) en horas pico bajará de 380 a 311 personas por hectárea.

a) Lograr una zona predominantemente habitacional, pero reconociendo los derechos de aquellos predios que actualmente cuentan con permisos, o tengan derechos adquiridos de uso del suelo diferente al habitacional. Hacer compatibles los usos mediante normas y convenios. Establecer una normatividad predio por predio, que evite se sigan dando cambios de forma indiscriminada e irregularmente.

b) Recuperar para habitación los predios ocupados informalmente por restaurantes, comercios y oficinas; mediante la aplicación combinada de instrumentos jurídico-administrativos e incentivos fiscales. Para edificios catalogados que permanezcan como vivienda o, cambien de otro uso a uso habitacional, se establecerán incentivos especiales.

c) Promover la revitalización del Distrito III, permitiendo usos del suelo mixto en las dos primeras plantas, debiendo las restantes destinarse a vivienda.

d) Invitar a los vecinos a participar en los programas de inspección y vigilancia de giros mercantiles, a cargo de la Delegación y la Subdelegación Territorial.

El Programa Parcial enuncia estas estrategias para la conformación de la Colonia como predominantemente habitacional, con recuperación de la población residente, pero como hemos venido observando se ha carecido en su elaboración del estudio profundo, así como de la incorporación del elemento de cambio social y económico, siempre presente. Estos objetivos quedaron en letra muerta, en vista de que la propia dinámica social y económica ha logrado revertir la tasa de decremento poblacional a positivas de crecimiento y ello debido a

que la Colonia se consolida en un ámbito urbano de usos mixtos, con servicios complementarios a esta mixtura.

En ese sentido la Colonia se ha desarrollado de acuerdo con estas fuerzas subyacentes y no a la política, estrategia e implementación del Instrumento de Planeación.

Tomando esto en cuenta el objetivo debería ser la regulación y crecimiento ordenado de estas actividades armonizándolas con la modificación presente de la ocupación habitacional.

Los objetivos y estrategias establecidos en el Programa Parcial son contrarios a una política de desarrollo económico y social adecuado a los ámbitos urbanos, puesto que el motor de las modificaciones a las funciones de la estructura urbana es la dinámica social e irremediablemente la dinámica económica, aquí se vuelve más evidente la falta de planeación integral del ámbito urbano que se pretende regular en el caso de la Colonia Hipódromo.

El Programa Parcial indica la restricción de los usos de suelo comerciales, contrariamente a lo que se detectó en el análisis de la presente iniciativa, el cual indica que estos usos han sido parte sustancial de la recuperación de tasas positivas de crecimiento poblacional.

La presente iniciativa modificatoria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo pretende ser en adición, una vía asequible para el particular de verificación de la congruencia de la normatividad, asimismo para la autoridad legislativa.

La presente Iniciativa de Decreto que Modifica el Programa Parcial en cuanto hace a la Norma de Zonificación de Uso de Suelo para el predio motivo de la presente, pretende contribuir y sumar a la dinámica de desarrollo urbano ya presente en la Colonia Hipódromo, asimismo para su diversificación y adaptación a la dinámica social y económica y mejoramiento con la puesta en marcha de los servicios de educación superior, alimentos y bebidas, en el predio citado.



## Razonamientos de la congruencia con el contexto normativo

### 4.3.3. Normas de Ordenación Particulares

#### **Coefficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)**

En la zonificación se determinan, entre otras normas, la altura máxima permitida en metros, el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno, y se calcula con la expresión siguiente:

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

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

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida, en todos los niveles de la edificación, y la superficie total del terreno, y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = \frac{\text{superficie de desplante} \times \text{N}^{\circ} \text{ de niveles permitidos}}{\text{superficie total del predio}}$$

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

La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y, deberá cumplir con lo señalado en la Norma General No 4 del Programa General de Desarrollo Urbano.

El inmueble de Sonora 189, presenta una construcción previa a la vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, de 5 niveles con alrededor de 3,900 m<sup>2</sup> de superficie construida y en este caso el COS es de 1 y el CUS es de 6.5

#### **Porcentaje de área libre por predio**

El porcentaje mínimo de área libre será el siguiente:

- 20% para predios con área menor de 500 m<sup>2</sup>
- 22.5% para predios de más de 500 m<sup>2</sup> hasta 2,000 m<sup>2</sup>
- 25% para predios con área mayor de 2,000 m<sup>2</sup>

El inmueble de Sonora 189, presenta una construcción previa a la vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, el predio tiene una superficie de 604.25 m<sup>2</sup>, totalmente ocupado por construcción.

### **Fusión de Dos o Más Predios, Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)**

Cuando dos predios o más se fusionen y, en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), se mantendrá la zonificación para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la zonificación respectiva del Programa Parcial.

Si los predios fusionados tienen otro uso que no sea habitacional (H), se podrá elegir cualquiera de las zonificaciones involucradas, salvo que se trate de zonificación (EA) Espacios Abiertos, en cuyo caso cada uno de los predios fusionados conservará la zonificación correspondiente.

Al fusionarse dos o más predios, serán las dimensiones resultantes de esa fusión, las que rijan para la aplicación de las normas que establece el Programa Parcial y el Reglamento de Construcciones del D.F.

Se darán facilidades en los trámites y en los derechos, en su caso, para la fusión de predios para uso habitacional y para estacionamientos públicos.

Para esta última modalidad, se requerirá un estudio previo de incidencia sobre la vialidad, y de demanda insatisfecha en la

zona en la cual se localice. La suma de las superficies de los predios fusionados para estacionamiento, deberá ser mayor de 1000 m<sup>2</sup> y, la suma de sus frentes deberá ser mayor de 18 metros.

El predio de Sonora 189 es original y no ha tenido ni subdivisiones, ni fusiones, el predio tiene una superficie de 600m<sup>2</sup>.

### **Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio**

La altura total de la edificación será de acuerdo con la altura máxima permitida en metros, establecida en la zonificación de este Programa Parcial, así como en las Normas de Ordenación Particulares, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta. En el caso, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta.

Todas las edificaciones deberán de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en lo relativo al diseño por sismo y lo relacionado a patios de iluminación y ventilación.

La altura máxima de entrepiso será de 3.60 m., de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso; se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos forma parte de la altura de la edificación.

El inmueble de Sonora 189, presenta una construcción previa a la vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, el edificio existente cuenta con 5 niveles en promedio con 3.0 metros de altura de piso a piso, por lo que cumple con la Norma de Zonificación que indica una altura total posible de 15 metros.

### **Subdivisión de Predios**

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios.

El predio de Sonora 189 es original y no ha tenido ni subdivisiones, ni fusiones, el predio tiene una superficie de 600m<sup>2</sup>.

### **Cálculo del Número de Viviendas Permitidas**

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no incluye el uso para habitación.

### **Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo**

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no utilizará esta Norma en vista de que no requiere de Potencial Constructivo y en virtud de que el inmueble se encuentra construido.

### **Edificaciones Nuevas que Colinden con un Edificio Catalogado**

La altura máxima permitida al paño del alineamiento de la calle para edificaciones nuevas, que colinden con un edificio catalogado con valor relevante sin alterar, será igual a la altura del edificio catalogado más alto de los colindantes más 3 metros. Se podrá incrementar esa altura 6 m. más, si éstos se remeten un mínimo de 3 metros. Esta norma no aplica si se rebasa la altura máxima permitida en la zonificación.

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 colinda con inmueble catalogado en su parte oriente, pero no está sujeto a esta Norma en virtud de que el inmueble se encuentra construido.

### **Construcción de Rampas en Banquetas para Acceso a Estacionamiento en los Edificios**

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en virtud de que el inmueble se encuentra construido y no cuenta con estacionamiento bajo nivel de banquetta.

### **Ampliación de Construcciones Existentes**

Se podrá autorizar la ampliación de construcción en edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial y, que no cumplan con el área libre señalada por la presente zonificación, siempre y cuando, cumplan con el uso del suelo establecido en el Programa Parcial y, no rebasen el número de niveles y el coeficiente de utilización del suelo (CUS), determinado por la zonificación.

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en virtud de que el inmueble se encuentra construido y la naturaleza de la presente iniciativa, está dirigida a la modificación de los parámetros de dicha Norma de Zonificación.

### **Altura Máxima y Porcentaje de Área Libre Permitida en la Zonificación (E) Equipamiento**

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en virtud de que no tiene la zonificación equipamiento y se encuentra ya construido, así como también la naturaleza de la presente iniciativa, está dirigida a la modificación de los parámetros de dicha Norma de Zonificación.

### **Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales**

El otorgamiento de licencias para edificaciones que se realicen en los suelos tipo I y II que señala el Reglamento de Construcciones, está condicionado a que en el proyecto de construcción se incluyan pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones señalará las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en virtud de ya se encuentra construido con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial, anterior también al Reglamento de Construcciones vigente.

### **Normatividad por Distritos**

#### **Distrito II**

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

1. Los predios sobre la Avenida Insurgentes, tienen uso del suelo habitacional con comercios y servicios (HCS).
2. Los predios sobre la Avenida Nuevo León, tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
3. En el predio de Citlaltépetl No. 25, se permite el uso de restaurante, librería y biblioteca.

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

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

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

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

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en virtud de ya se encuentra construido con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial, anterior también al Reglamento de Construcciones vigente, sin embargo, podría optar por construir un nivel más de acuerdo con la altura máxima permitida de 18 metros.

### **Normas de Ordenación para Inmuebles Patrimoniales**

Para los efectos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se establecen diferentes niveles de protección de inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones:

**Nivel de Protección 1.** Se aplica a los inmuebles de valor arquitectónico relevante, cuyo valor individual y en el conjunto, los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo y, permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.

**Nivel de Protección 2.** Se aplica a los inmuebles de valor arquitectónico relevante, que han sido alterados en su estructura original, pero que son susceptibles de recuperación mediante una intervención menor.

**Nivel de protección 3.** Se aplica a los inmuebles de valor patrimonial ambiental, que son aquellos que contribuyen a dar unidad al conjunto, los que representan una época importante de la zona, o aquellos que son testimonio vivo de la evolución tipológica de un género edilicio y, que por su estado de conservación, son susceptibles de transformaciones con algunas restricciones.

Los inmuebles de valor patrimonial ambiental, que por sus características externas puedan entrar a las categorías de valor arquitectónico relevante, quedarán protegidos en tanto el área de Sitios Patrimoniales y Monumentos conozca y evalúe todos sus elementos incluyendo plantas arquitectónicas y determine el nivel de protección al que deberán sujetarse.

Forma de aplicación

En el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, se indican con números (1, 2 y 3) los inmuebles catalogados por el área de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI.

La clasificación para los inmuebles catalogados comprende tres categorías:

1. Valor relevante sin alterar.
2. Valor relevante alterado.
3. Valor ambiental.

La combinación de estas categorías y los niveles de intervención, arroja una amplia gama de posibilidades de tratamiento a los edificios catalogados, que va desde su conservación inalterable hasta la posibilidad de demolición para sustitución por una nueva edificación, siempre que ésta supere en calidad a la que sustituye.

En todos los casos que se quiera intervenir un inmueble catalogado, se tendrá que presentar al área de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documentación del estado actual del inmueble y de lo que se proyecta, en función del tipo de intervención permitida, para obtener el dictamen correspondiente.

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en virtud de que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, no lo clasifica como catalogado, el INBAL tampoco lo tiene catalogado y además en el Programa Parcial no parece indicado con algún nivel de intervención.

### **Fisonomía urbana**

Para las construcciones en la colonia Hipódromo se deberá respetar lo siguiente:

- a) Los paramentos verticales de un edificio nuevo que sobresalga en altura de las construcciones vecinas, deberán ser tratados con los mismos criterios en cuanto a calidad de diseño que la fachada principal, aunque se trate de fachadas interiores o de colindancias.
- b) Los patios de servicio, tendedores, ductos, calentadores, etc., deberán quedar integrados a las fachadas respectivas; ya sea ocultándolos tras elementos arquitectónicos o dándoles un tratamiento permanente tal, que su vista desde calles y construcciones circundantes no difiera sensiblemente en calidad de la fachada principal.
- c) Las nuevas edificaciones deberán cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del D. F., sobre los porcentajes de área permeable en planta baja que deban dejarse, a fin de permitir las filtraciones de agua de lluvia hacia el subsuelo.

d) Los edificios para estacionamiento se adecuarán a las características de los edificios colindantes, cuando estos tengan algún valor arquitectónico relevante, en lo referente a la altura y proporción de sus elementos, acusando claramente su función arquitectónica.

e) Los proyectos de nuevas edificaciones serán presentados a la SEDUVI, de modo que se pueda visualizar el impacto en su entorno urbano, para lo cual se podrá recurrir a procedimientos de simulación por computadora, series fotográficas o con la inserción de un modelo del edificio proyectado, en una maqueta a escala, que permanentemente estará en un local adecuado dentro de la colonia objeto del Programa Parcial.

Si el proyecto cumple con el reglamento de construcciones en vigor, y las normas del Programa Parcial, será aprobado.

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en virtud de ya se encuentra construido con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial, anterior también al Reglamento de Construcciones vigente.

## **Espacio público**

### **Banquetas**

1. Jardineras. Las dimensiones deberán ser 0.80 m. x 1.50 m., separadas 0.30 m. del borde de la guarnición de la banqueta.

La altura del borde de la jardinera deberá ser de 0.15 m. cuando sea de concreto, y de 50 cm. en caso de que sea una cerca de herrería (verjas) sin elementos verticales sobresalientes, con la vegetación que se especifica para cada calle en particular.

2. Las rampas para minusválidos estarán ubicadas en las esquinas de las banquetas, con un ancho de 1.20 y 8.5% de pendiente máxima. Estas rampas pueden estar ubicadas a cada lado del vértice de la banqueta, o en el vértice mismo.

3. Los desechos de animales domésticos, que circulen por la vía pública, deben ser retirados por sus dueños y, en caso de incumplimiento habrá lugar a una sanción económica.

4. No se autorizarán objetos como: letreros, cajas, cubetas, etc., discordantes con el equipamiento de las banquetas, ni aquellos que restrinjan el uso libre de estas por los usuarios.

5. Solo se autorizarán letreros de calles (nomenclatura), que sean similares a las originales.

6. Las alteraciones en banquetas deberán estar autorizadas por la Delegación, y deberán considerar la continuidad de pavimentos para la circulación de sillas de ruedas, carriolas y peatones con requerimientos especiales.

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en vista de que ya se encuentra construido con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial, anterior también al Reglamento de Construcciones vigente y a que la iniciativa de modificación es solo por el inmueble, sin incluir el espacio público, además de que en éste espacio correspondiente al frente del inmueble se cumple con esta Norma.

### **Camellones**

1. No se permitirá en los camellones; elementos ajenos a los especificados en lo relativo a: vegetación, nomenclatura de calles, iluminación y mobiliario, como bancas y farolas.
2. En el caso de desechos de animales domésticos, se especifica lo mismo que para las banquetas.

Los actores y elementos que intervienen en la vía pública son los siguientes:

### **Restaurantes**

El convenio de integración de Terrazas, acordado entre vecinos, restauranteros y autoridades, ya es explícito en cuanto a las restricciones del uso del espacio público por los restaurantes, por lo que debe ratificarse y revisarse anualmente, a excepción de los puntos que se tratan más adelante. En este convenio deben estar integrados, no solo la Asociación de Restauranteros y Comerciantes del Corazón de la Condesa (ARCCCO), sino los demás establecimientos que no forman parte de esta asociación, que son independientes, pero que están ubicados dentro del polígono de actuación, por lo que debe efectuarse un nuevo convenio; con los establecimientos no integrados al convenio Terrazas y los vecinos, para llegar a acuerdos de convivencia.

Así mismo, debe modificarse y ampliarse lo establecido en el convenio Terrazas; en lo que respecta a estacionamientos, Valet Parking, música, trampas de grasa y extracción de humos, ya son cuestiones que continúan ocasionando inconformidad por parte de los vecinos.

- 1. Valet parking.** Solamente podrá operar el servicio de valet parking, para llevar los vehículos a estacionamientos.
- 2. Música.** La música de cualquier tipo solamente se podrá escuchar dentro del local, y de ningún modo ser percibida fuera de éste.
- 3. Trampas de grasa.** Todos los restaurantes deberán contar con una trampa de grasas, esto deberá ser verificado por la Delegación antes de expedir licencias, y en el caso de los existentes, deberán ser notificados y cumplir con estas normas en un plazo no mayor de 30 días.
- 4. Extracción de humos.** Esto se verificará de la misma manera que el caso anterior. Su cumplimiento deberá ser supervisado de una manera más formal y precisa, por parte de las autoridades.



El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en vista de que ya se encuentra construido con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial, anterior también al Reglamento de Construcciones vigente y a que la iniciativa de modificación es solo por el inmueble, sin incluir el espacio público, además de que en este espacio correspondiente al frente del inmueble se cumple con esta Norma.

### **Comercios**

1. Se aplicarán restricciones en cuanto a las dimensiones de sus letreros y la altura a la que se colocarán. El letrero no podrá exceder el ancho del claro del local; con una altura máxima de 0.60 m., estará colocado no menos de 2.20 m. sobre el nivel de banqueteta, de modo que no impida la libre circulación de peatones y usuarios.
2. Se permiten los letreros en fachadas, sin voladizos sobre la vía pública.
3. No se autorizará ningún tipo de letrero colocado sobre la banqueteta que estorbe al peatón. Esto incluye letreros de restaurantes, comercios (menús, información, etc.) y de valet parking.
4. Para mayor detalle de restricciones en cuanto a letreros, véase publicidad en este mismo capítulo.
5. No se autorizan letreros o publicidad en elementos arquitectónicos de la fachada, ya sea por medio de pintura aplicada directamente o con rótulos, lonas, etc., adosados a ella, excepto lo establecido en el primer inciso.

El proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no está sujeto a esta Norma en vista de que ya se encuentra construido con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial, anterior también al Reglamento de Construcciones vigente y a que la iniciativa de modificación es solo por el inmueble, sin incluir el espacio público, además de que en este espacio correspondiente al frente y fachadas del inmueble se cumple con esta Norma.

### **Comercio ambulante**

#### **Publicidad**

#### **Mercados rodantes**

En el proyecto pretendido en el inmueble de Sonora 189 no es aplicable esta Norma en virtud de que está construido en un predio y no tiene actividades en la vía pública y no es comercio ambulante, así como tampoco cuenta con publicidad.

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

**DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC**, publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, exclusivamente para el inmueble ubicado en Avenida Sonora número 189, de la Colonia Hipódromo, de la Alcaldía de Cuauhtémoc, Ciudad de México.

(Al margen superior un escudo que dice: Gobierno de la Ciudad de México)

**CLAUDIA SHEINBAUM PARDO**, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, se ha servido dirigirme el siguiente:

**DECRETO**

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: **ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. – CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. - II LEGISLATURA**)

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**II LEGISLATURA**

**DECRETA**

**DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC.**

**PRIMERO.** - Se aprueba el Decreto que modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo de la Alcaldía de Cuauhtémoc, exclusivamente para el inmueble ubicado en Avenida Sonora número 189, de la Colonia Hipódromo, de la Alcaldía de Cuauhtémoc, Ciudad de México.

**SEGUNDO:** Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo H/15/22.5/90 Habitacional, quince metros de altura máxima, 22.5% de área libre de construcción como mínimo, 90 m<sup>2</sup> de superficie mínima de vivienda, establecida para el predio ubicado en la Avenida Sonora número 189, de la

Colonia Hipódromo, código postal 06100, de la Alcaldía de Cuauhtémoc, Ciudad de México, para quedar como sigue:

HCS/15/0/90, Habitacional con Comercio y Servicios, 15 metros de altura (5 niveles), 90 m<sup>2</sup> de superficie mínima de vivienda, exclusivamente para el predio citado.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** 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.

**SEGUNDO.** Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**TERCERO.** El Congreso de la Ciudad de México, notificará el presente Decreto al propietario, o en su caso, al promovente de la Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo de la Alcaldía Cuauhtémoc vigente, a través de la Gaceta Parlamentaria del Congreso de la Ciudad de México.

**CUARTO.** Si transcurridos los noventa (90) días naturales, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el interesado 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.

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

Ciudad de México a 20 de febrero de 2023

**C.P. Arturo Anaya Muñoz**  
Apoderado Legal de “**Tecnológico Hotelero**” S.A. de C.V.

**Urb. Javier Alvarado Méndez**  
Perito en Desarrollo Urbano, registro PDU-0408

## XI. ANEXO DOCUMENTAL, LEGAL Y GRÁFICO

### **2 Representante Legal y Responsable Técnico**

1. Poder notarial del Representante Legal de “Tecnológico Hotelero”, S.A. de C.V., C.P. Arturo Anaya Muñoz, escritura 67,958, Libro 2744, de fecha 1 de agosto de 2016.
2. Identificación del Representante Legal, Credencial para votar folio 0156319678, C.P. Arturo Anaya Muñoz
3. Carnet de Acreditación del Perito en Desarrollo Urbano PDU-0408. Urb. Javier Alvarado Méndez

### **3 Propietaria**

4. Cambio de denominación social “Tecnológico Hotelero”, S.C. a “Tecnológico Hotelero”, S.A. de C.V. escritura número 67,958, Libro 2744, de fecha 1 de agosto de 2016.

### **4 Predio Av. Sonora 189**

5. Escritura 40,246, libro 886, de fecha 10 de diciembre de 1998, Contrato de compraventa del inmueble Avenida Sonora número 189.
6. Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente
7. Constancia de Alineamiento y Número Oficial vigente

### **5 Proyecto**

8. Memoria descriptiva arquitectónica del estado actual y de proyecto
9. Planos del Proyecto Arquitectónico(PDF y DWG)

### **7 Información documental y de campo**

10. Levantamiento de los usos de suelo actuales en la Colonia Hipódromo
11. Plano de Zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo 2000.
12. Levantamiento de establecimientos comerciales en la Colonia Hipódromo
13. Relación de establecimientos comerciales en la Colonia Hipódromo

XII. IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPONENTE.