

Ciudad de México a 03 de octubre 2023

DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

Yo, C. Arie Hanono Roffe, señalo como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos, el ubicado en Paseo de Laureles No. 458 P.H. 3, Colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante usted la documentación relacionada con la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN "MIGUEL HIDALGO", APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y A LA "FE DE ERRATAS" PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO NO. 181, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11520, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTEL DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 11, 108.78 M² MISMA QUE REPRESENTA EL 37.30% DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 29, 779.67 M²" con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio mencionado en el decreto. Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar los siguientes documentos:

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento de Compraventa 76,091 ✓
- 1.2 Instrumento de Cesión de Derechos Fideicomisarios 64,983 ✓
- 1.3 Poder General 59,409 ✓
- 1.4 CUZUS Folio No. 2499-151MOMA23 ✓
- 1.5 CANO Folio 380-2021 ✓
- 1.6 Convenio de Concertación SEDUVI/DGOU/2879/2022 ✓
- 1. Copia Certificada INE C. Arie Hanono Roffe ✓



COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS



FOLIO: 00004129
FECHA: 6/10/23
HORA: 10.55 PM
RECIBÍÓ: [Signature]

*Recibo carpeta con anexos y copia
certificada INE y USB*

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico

2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

ARQ 02 01	ARQ 02 02	ARQ 02 03
ARQ 02 04	ARQ 02 05	ARQ 02 06
ARQ 02 07	ARQ 02 08	ARQ 02 09
ARQ 02 10	ARQ 02 11	ARQ 02 12
ARQ 02 13	ARQ 02 14	ARQ 02 15
ARQ 02 16	ARQ 02 17	ARQ 03 01
ARQ 03 02	ARQ 03 03	ARQ 03 04
ARQ 03 05	ARQ 03 06	ARQ 03 07
ARQ E1 04 01	ARQ E1 04 02	ARQ E1 04 03
ARQ E1 04 04	ARQ E2 04 01	ARQ E2 04 02
ARQ E2 04 03	ARQ E1 05 01	ARQ E1 05 02
ARQ E1 05 03	ARQ E1 05 04	ARQ E1 05 05
ARQ E1 05 06	ARQ E1 05 07	ARQ E1 05 08
ARQ E1 05 09	ARQ E2 05 01	ARQ E2 05 02
0 DET CCM 01 01	0 DET CCM 01 02	0 DET CCM 02 01
0 DET CCM 02 02		

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

ATENTAMENTE



C. ARIE HANONO ROFFE

Ciudad de México a 03 de octubre de 2023

INICIATIVA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN "MIGUEL HIDALGO", APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y A LA "FE DE ERRATAS" PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN AL PREDIO UBICADO EN CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO NO. 181, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11520, CIUDAD DE MÉXICO.

DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Arie Hanono Roffe, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN "MIGUEL HIDALGO", APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y A LA "FE DE ERRATAS" PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO NO. 181, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11520, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTEL DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 11, 108.78 M² MISMA QUE REPRESENTA EL 37.30% DE LA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 29, 779.67 M²".

ATENTAMENTE



C. ARIE HANONO ROFFE

INICIATIVA DE DECRETO

Por el cual se modifica Programa Delegacional de
Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel
Hidalgo para cambio de Uso de Suelo

Calz. Gral. Mariano Escobedo No. 181, Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11520, Ciudad de México.

Índice

I	Denominación del decreto propuesto	7
II	Objetivo del decreto propuesto	7
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;.....	7
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; .	8
V	Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;	9
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;	19
VII	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;	64
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;.....	66
IX	Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya	81
X	Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	81
XI	Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y.....	81
XII	Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.	82
	Bibliografía.....	83

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

INICIATIVA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN “MIGUEL HIDALGO”, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y A LA “FE DE ERRATAS” PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN AL PREDIO UBICADO EN CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO NO. 181, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11520, CIUDAD DE MÉXICO.

DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Arie Hanono Roffe en mi carácter de apoderado legal de “BANCA MIFEL” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, como Fiduciario en el Fideicomiso número “2301/2016”, personalidad debidamente acreditada en Instrumento notarial 59, 409 de fecha 08 de octubre de 2018 basado ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique titular de la notaría No. 122 de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN “MIGUEL HIDALGO”, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y A LA “FE DE ERRATAS” PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO NO. 181, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11520, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTEL DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 11, 108.78 M² MISMA QUE REPRESENTA EL 37.30% DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 29, 779.67 M².

Antecedentes

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 16, Apartado C. “Regulación del suelo”, Inciso 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, el cual señala que:

“Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado”

Así como lo dispuesto en el Inciso 6, el cual menciona que:

“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”

De acuerdo a lo anterior, y que, al día de la elaboración de la presente Iniciativa no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la iniciativa de decreto que me permito presentar se ha guiado por el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 15 de julio de 2023.

En este sentido, conforme al Artículo 34 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

“Las necesidades de reforma, adición, modificación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley”

Por su parte, el Artículo 34 Bis de dicha ley, establece:

“El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o modificaciones a los mismos, corresponde:

- I. Al jefe de Gobierno;*
- II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*
- III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establece esta Ley”*

En tanto, el Artículo 35 refiere que:

“Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Denominación del Decreto propuesto;*
- II. Objetivo del Decreto propuesto;*
- III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;*
- IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;*
- 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*

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo:

VI. Datos que motivan la iniciativa de los decretos, 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;

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

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 de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo deberán incluir a las normas de uso de suelo, porcentaje de área libre niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción:

IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa.

b) Deberá incluir artículos transitorios, y

c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;

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

XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y

XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretende que aplique el texto normativo propuesto”

En este sentido, la presente Iniciativa se ha diseñado en conformidad con los requisitos y el orden dispuesto en el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Previo al desarrollo, es importante mencionar que el predio, objeto de proyecto de Iniciativa de Decreto para cambio de uso de suelo, es propiedad de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de "FIDUCIARIA" en el Fideicomiso de Administración identificado con el número "2301/2016" de acuerdo con el Instrumento No. 76,091 que promueve la presente Iniciativa a través del representante legal el C. Arie Hanono Roffe de acuerdo con el Instrumento No. 59, 409.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.1 *Instrumento de Compraventa 79, 091*; 1.2 *Instrumento de Cesión de Derechos Fideicomisarios 64,983* y 1.3 *Poder General 59,409*

Cabe recalcar que la presente iniciativa busca modificar la FE de ERRATAS para permitir el uso de servicio de hospedaje: Hotel dentro de la zonificación Habitacional Mixta, misma que el predio de Mariano Escobedo 181 cuenta con ella. Donde para un mayor aprovechamiento, el 15 de diciembre de 2022 mediante oficio No. SEDUVI/DGOU/2879/2022 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México formalizo el Convenio de Concertación por la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas donde se autorizó el uso de Oficinas en 11, 108.78m² de superficie de construcción; 14, 927.91m² de vivienda y 3,

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

742.98.91m² de comercio para resultar en 29, 779.67m² de superficie máxima de construcción. Por lo que la solicitud de cambio de uso de suelo radica en cambiar los 11, 108.78m² destinados al uso de oficina para aprovechar el servicio de hospedaje tipo Hotel y seguir respetando el uso de vivienda y comercio, así como lo autorizado por el convenio.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.6 Convenio de Concertación SEDUVI DGOU 2879 2022*.

Por último, se hace mención sobre el pleno conocimiento del procedimiento para la revisión, aprobación y/o modificación de la Iniciativa de Decreto que verse sobre el texto de un Programa, esto bajo lo establecido en los Artículos 38, 39, 40, 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

I Denominación del decreto propuesto

Iniciativa Ciudadana Denominada: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN "MIGUEL HIDALGO", APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y A LA "FE DE ERRATAS" PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO NO. 181, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11520, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTEL DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 11, 108.78 M² MISMA QUE REPRESENTA EL 37.30% DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 29, 779.67 M²".

II Objetivo del decreto propuesto

El decreto propuesto pretende cambiar el uso de suelo de oficinas a servicios de hospedaje tipo hotel para el predio ubicado en Calz. Gral. Mariano Escobedo, por lo que se requiere la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo (PDDU-MH) actualmente vigente y FE DE ERRATAS al programa, debido a que en dicha publicación de edición al PDDU-MH se prohíbe el aprovechamiento del servicio de hospedaje en la Alcaldía.

El decreto propuesto se limita a mencionar una superficie específica debido a que los 11, 108.78 M² de construcción para el uso de oficinas forma parte de otros usos como, el uso habitacional y comercial que se autorizaron como parte de la adición al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas (SAC Granadas). Dicha integración se constituye sobre un proyecto y superficies particulares mismas que, a través del presente decreto se pretende respetar en su totalidad. Sin embargo, con la intención de aprovechar la demanda de hospedaje en la zona derivada de la aglomeración de actividades turísticas y de negocios, el proyecto Mariano Escobedo 181 propone aprovechar 11, 108.78 M² de superficie otorgada para el uso de oficinas con el uso de servicios de hospedaje tipo hotel; así el polígono que integra el SAC Granadas ampliará su oferta de servicios, lo que retendrá la inversión económica en la zona, reforzará el sector turístico, comercial y de negocios, así como aumentará el valor de las propiedades que forman parte del área.

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

El PDDU-MH actualmente vigente se publicó en el año 2008, es decir, en el presente año se cumplen 15 años desde su entrada en vigor. El rezago temporal limita al instrumento de planeación a reconocer las dinámicas actuales, mismas que derivan en estrategias obsoletas que no atienden las necesidades de la población y el uso del territorio en la actualidad. Además, de acuerdo con el art. 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas vigentes deben revisarse cada seis años con el objetivo de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas,

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

derogaciones o adiciones pertinentes o la expedición de un nuevo Programa. Dicho de otro modo, el programa tuvo que actualizarse al día de hoy dos veces, sin embargo, hasta el momento no existen planes por parte de la administración actual para la actualización del PDDU-MH.

La poca voluntad política en la planeación ocasiona que los particulares ejerzan su derecho de modificar los instrumentos con la intención de aprovechar en sus predios las dinámicas territoriales que se configuran a través del tiempo. Por ejemplo, la pandemia por SARS-CoV-2 cambió, entre otras cosas, el paradigma en el modelo de trabajo y la demanda de servicios del sector terciario que influyeron en la movilidad de la población y la habitabilidad del espacio. Pese a que el 05 de mayo la Organización Mundial de la Salud declaró el fin de la emergencia sanitaria, el experimentar nuevas formas de trabajo generó un modelo híbrido donde las oficinas no son un recurso indispensable para el rendimiento laboral, por el contrario, trabajar desde casa evitando la movilidad, reflejó en un mejor desempeño. En cuanto a los servicios, particularmente del sector hotelero y restaurantero, si bien se está recuperando lentamente, por la ubicación del predio ambos son requeridos por la actividad turística y empresarial que predomina en la zona, ya que la Col. Granada y Ampliación Granada forma parte de la concentración de servicios y comercio de especialidad, museos y galerías de alcance internacional, así como corporativos y empresas transnacionales que se ubican en la zona de Polanco. No obstante, esta parte de la Ciudad carece de una oferta para hospedaje de tipo hotel, dejando un área de oportunidad que ha aprovechado Airbnb Inc., así como el servicio de hospedaje en otras zonas más lejanas, ocasionando una baja percepción de ingresos por esta actividad.

Reflejado lo anterior en el proyecto Mariano Escobedo, donde parte de sus principios está en el porvenir de la población que haga usos de las instalaciones, así como en crear un complejo donde converjan distintas actividades en miras de ofrecer un modelo de ciudad compartida, es que se propone cambiar el uso de suelo de oficinas autorizado por la adición al SAC Granadas al servicio de hospedaje hotel. De esta manera se responde a las tendencias actuales sobre el espacio de trabajo y al mismo tiempo se refuerza el sector turístico y empresarial.

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

La presente Iniciativa propone modificar el PDDU-MH publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008, reimpresso en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 01 de febrero de 2018 y a la "Fe De Erratas" publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 21 de diciembre de 2008, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 2499-151MOMA23 del 10 de marzo de 2023 (CUZUS) al predio o inmueble localizado en Calz. Gral. Mariano Escobedo, No. 181, Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11520, Ciudad de México le corresponde una zonificación HM/10/30M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Media: Una vivienda por cada 50.00m² de la superficie total del terreno). El CUZUS también menciona que, mediante Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales, se aplicó la Norma de Ordenación Particular para las

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

Colonias Granada y Ampliación Granada, misma que se constituyó en Convenio de Concertación donde Mariano Escobedo 181 se integra al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas obteniendo la aprobación de una superficie máxima de construcción de 29, 779.67m² para los usos de oficina, vivienda y comercio; 220 viviendas, en 15 niveles máximos de construcción y 45% mínimo de área libre.

Por su parte, el proyecto busca modificar lo antes mencionado para permitir el uso de servicios de hospedaje: hotel dentro de una superficie de construcción de 11, 108.78 m² misma que representa el 37.30 % de la superficie máxima de construcción de 29, 779.67 m² aprobada en el Convenio de concertación, respetando las 220 viviendas, 15 niveles máximos de construcción y 45% mínimo de área libre.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.4 CUZUS Folio No. 2499-151MOMA23

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;

V.I Factor económico

El PDDU-MH de 2008 vigente, reconoce la importancia de la Alcaldía a nivel ciudad y regional por la concentración de equipamientos metropolitanos del sector salud y recreativo, así como por la ubicación de corporativos, consultorios médicos privados y servicios de carácter turístico hotelero de la Ciudad de México. En cuanto a su Imagen Objetivo, entre otras cosas, propone fortalecer a las Colonias Granada y Ampliación Granada a través del fomento de actividades económicas empresariales, financieras, de comercio especializado y vivienda. En cuanto a las Estrategias de Desarrollo orientadas al fortalecimiento económico, se habla de una consolidación de las Av. Paseo de la Reforma, Mariano Escobedo y la Colonia Polanco, que de acuerdo a sus características urbanas tienen el potencial de convertirse en centros y corredores económicos, con una concentración de diversos usos de suelo de primer nivel en la Ciudad de México.

Alineándose a la Imagen Objetivo y a las estrategias de fortalecimiento económico establecidas en el PDDU-MH, en el 2015 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) constituye el Sistema de Actuación por Cooperación Granadas (SAC Granadas), Instrumento de desarrollo y regeneración urbana, al cual se integró el proyecto Mariano Escobedo 181 a través del convenio de adición con folio SEDUVI/DGOU/2879/2022.

Dicho Sistema busca propiciar la reutilización del suelo industrial en bienes y servicios mercantiles barriales en función de las necesidades de la población residente y flotante. Así mismo, los adherentes al SAC se ven obligados a aportar recursos financieros o en especie, que se deben destinar a proyectos para el mejoramiento del entorno urbano dentro del polígono. Es así como Mariano Escobedo tuvo una aportación de \$14,123,920 millones de

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

pesos. Por dicha aportación se autorizó la zonificación HM/15/45/M, donde los usos autorizados son: oficinas, vivienda y comercio.

Sin embargo, a través de la presente iniciativa se busca el cambio de uso de suelo de oficinas a servicio de hospedaje al solicitar la modificación de la Fe De Erratas al PDDU-MH publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 21 de diciembre de 2008. La solicitud pretende respetar la proporción de mezcla de usos de suelo establecida en el convenio, es decir se conservará el uso de vivienda y comercio, sin embargo, las oficinas pasarán a ser cuartos de hotel para cubrir la demanda de hospedaje derivado de las dinámicas en materia de negocios, turismo y recreación. Por lo anterior, se concluye que es importante modificar el Programa para implementar acciones y estrategias que concuerden con la dinámica urbana actual de Ciudad Compacta, que, de acuerdo al Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HABITAT) en su artículo *Expansión urbana vs. Ciudad compacta*, los beneficios de una ciudad compacta incluyen el estar mejor conectada, reducir costos de servicios, aumentar la interacción social, entre otros. (ONU-HABITAT, 2019).

En cuanto al análisis que se desarrolla en la fracción VI, a causa de la pandemia por SARS-CoV-2, el submercado de oficinas y el sector turístico sufrieron pérdidas económicas mismas que tuvieron un mayor impacto en las grandes ciudades como la Ciudad de México. Las oficinas padecieron de un cambio de paradigma laboral enfocado en el trabajo en casa, generando un aumento en la tasa de desocupación de oficinas, lo que a su vez ocasionó una sobreoferta dejando de ser rentable para la inversión y mantenimiento. En cuanto al sector turístico y hotelero, el impacto de la pandemia se reflejó en la caída del porcentaje de ocupación y en la recaudación de impuestos sobre la prestación de servicio de hospedaje, así como en la pérdida de empleos en este sector, derivado de las restricciones a los viajes internacionales. Sin embargo, recientemente la OMS dio por finalizada de manera oficial la emergencia sanitaria internacional el 5 de mayo de 2023 y a pesar de que muchas de las limitaciones a ciertas actividades se vieron suspendidas como resultado de las jornadas de vacunación en la Ciudad de México, se tenía ciertas expectativas en cuanto a la recuperación económica por parte de estos sectores. En el caso del submercado de oficinas, el proceso de recuperación se ha visto ralentizado, esto con base a que las empresas continúan con modelos híbridos para laborar. De acuerdo a un estudio de Cushman & Wakefield, *"la tasa de disponibilidad general para edificios de oficinas en zonas de alta demanda de la CDMX se ubicó en 22.2% al cierre del primer trimestre de 2023; lo que representa una disminución de 10% respecto al trimestre anterior."* (Hernández, F., 2023)

En contraposición al sector de oficinas, la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México informó que, de acuerdo con datos de marzo de 2023, en su Informe Preliminar de la Estadística Turística, este año llegaron 3.3 millones de turistas a hoteles capitalinos, mientras que en el 2019 fueron 3.1 millones de huéspedes. Estas cifras representan un porcentaje de la recuperación del 81.3% de visitantes y a su vez una recuperación en la derrama económica del 95.6%, con respecto a lo registrado en el año 2019. (Ayala, C., 2023).

Aunado a esto, el Gobierno de la Ciudad de México ha implementado diversos programas e instrumentos para fomentar la inversión y reactivar la economía, incluyendo el "Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México 2022-2024". Este plan tiene como objetivo

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

impulsar el crecimiento económico mediante el fomento de la economía familiar, la construcción, la vivienda y el turismo. Dentro de este plan existe un acuerdo a través del cual se pueden reconvertir oficinas a vivienda y otros usos. Es importante mencionar que, si bien el Plan de Reactivación tiene un tiempo y espacio delimitado, Mariano Escobedo 181 parte de este supuesto para tener un óptimo aprovechamiento del potencial ya adquirido y generar una inversión estimada de 800 millones de pesos (MXN) dentro del sector turístico.

De manera concreta, el proyecto objetivo de la presente Iniciativa de Decreto Mariano Escobedo 181 consiste en la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Fe de Erratas al decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicada en Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre del 2008 y reimpresa el 1 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, así como de la modificación al Convenio de concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Ganadas para permitir el uso de Servicios de Hospedaje: Hoteles en su categoría resort de entre 4 y 5 estrellas compuesto por 182 cuartos, distribuidos en 11,108 m² que representan el 37.30% del total del proyecto con una superficie de construcción de 29,779.67 m².

En conclusión, el proyecto tiene una serie de ventajas económicas, incluyendo la obtención de impuestos a través del uso de los servicios de hospedaje y de las viviendas contempladas, las cuales tendrán un impacto positivo en la valorización económica de la región. Asimismo, el proyecto en su conjunto considera usos complementarios tales como servicios y comercios, los cuales estarán conformados por espacios comerciales localizados en la planta baja, por lo que se diversificará la estructura de la economía local. Finalmente, tanto para las etapas constructivas del proyecto como para su funcionamiento, el proyecto considera emplear 200 personas y estima la creación de 500 empleos indirectos, contribuyendo así a la reactivación económica de la Ciudad de México.

V.I Factor Vivienda

El PDDU-MH señala que a partir de la década de 1970 el número de viviendas en la demarcación empezó a decrecer a causa de su sustitución por actividades económicas terciarias como oficinas o comercio. Sin embargo, hacia el año 2000 la vivienda comenzó a presentar índices de crecimiento positivo con una tendencia a aumentar en los años siguientes. En su Imagen Objetivo plantea la definición de instrumentos de fomento en zonas de la demarcación que cuenten con una apta dotación de infraestructura para revertir el despoblamiento, aunque no hace mención específica de la vivienda. Por otra parte, la Estrategia de Desarrollo Urbano aborda el mejoramiento íntegro de los espacios urbanos y de la vivienda a través de estímulos y eficiencia administrativa.

En relación con lo anterior, el análisis realizado en la Fracción VI indica que el parque habitacional de Miguel Hidalgo aumentó 15.92% desde el 2010, pasando de 145,091 a 168,191 viviendas en el 2020, lo cual representa un incremento de 23,100 viviendas en 10 años. De igual forma, el número de viviendas habitadas aumentó 22.17% y la cantidad de viviendas deshabitadas decreció 24.03%, mostrando que se mantiene la tendencia positiva identificada en el PDDU-MH, además de que existe un mejor aprovechamiento de los

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

inmuebles habitacionales. Esto se debe a que la Alcaldía presenta condiciones urbanas que favorecen una alta calidad de vida, pues su ubicación en la Ciudad Central facilita el acceso a los bienes, servicios, equipamientos, áreas verdes y medios de transporte requeridos por la población. Por ende, continúa atrayendo residentes, manteniendo una alta demanda de vivienda.

En cuanto a su distribución, la vivienda se aglomera en el norte de la Alcaldía y en diferentes áreas del SAC Granadas que cuentan con grandes edificios departamentales, aunque el polígono también alberga múltiples equipamientos, centros comerciales, oficinas e industria, señalando que posee una diversidad de usos de suelo. Igualmente, concentra unidades de Airbnb en la mayor parte de su territorio y se encuentra rodeado de hoteles ubicados en Polanco y a lo largo de la Av. Marina Nacional, indicando que existe una gran demanda de servicios de hospedaje en la zona. Respondiendo a esta necesidad, el proyecto Mariano Escobedo 181 solicita el cambio de uso de suelo de Oficinas a Servicios de Hospedaje: Hotel dentro de una superficie de construcción de 11,108.78 m², la cual representa el 37.30% de la superficie máxima de construcción, con la intención de aumentar la oferta de alojamiento formal en el polígono, impulsando un mejor aprovechamiento del predio, incrementando también la inversión y plusvalía en la zona.

Por otro lado, es importante resaltar que la Alcaldía sigue impulsando la oferta de vivienda, ya que de acuerdo con el portal LaHaus, en Polanco y cerca del SAC Granadas se encuentran en proceso de construcción 22 proyectos inmobiliarios de 3 a 25 niveles. En cuanto a la oferta actual, las Colonias Granada y Ampliación Granada cuentan con un total de 836 departamentos en renta, aunque el área cercana a Mariano Escobedo 181 solo alberga 2. Esto indica que el parque habitacional en Miguel Hidalgo seguirá aumentando, permitiendo satisfacer la demanda de vivienda de la población futura. Además, el proyecto tiene autorizada la creación de 220 viviendas adquiridas a través del SAC Granadas, que se propone construir en conjunto con comercio y servicios de hospedaje, por lo que el cambio de uso de suelo de Oficinas a Servicio de Hospedaje: Hotel no afecta la disponibilidad de vivienda en la zona. Al contrario, integra actividades que pueden convivir con el uso habitacional y que surgen a partir de las necesidades identificadas en el entorno.

Lo anterior se acopla a los lineamientos para la constitución y operación del SAC Granadas, que hacen hincapié en fomentar la mezcla equilibrada de usos de suelo para incrementar la población residente, apoyar el comercio e impulsar la economía local. Es decir, el proyecto Mariano Escobedo 181 contribuye a la oferta de vivienda en el polígono y, al solicitar el cambio de uso de suelo de oficinas a hotel, pretende aprovechar la demanda de servicios de alojamiento en la zona y captar la derrama económica generada por el sector turístico, lo que promueve el crecimiento económico al interior del SAC Granadas y de la Alcaldía.

Sobre la ubicación del proyecto, el artículo *Nuevo Polanco: reinventando la manera de vivir la ciudad* destaca a las colonias Irrigación, Mariano Escobedo, Granada y Ampliación Granada, que conforman la mayor parte del polígono SAC Granadas, como una de las mejores zonas para vivir en la Ciudad de México (Grupo Lar, 2019). Esto se debe a su proximidad con Polanco, un área residencial altamente exclusiva, así como a la gran oferta comercial, cultural y gastronómica con la que cuentan dichas colonias. Lo anterior comprueba que el polígono

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

mantiene una alta demanda de vivienda, pero también de otros usos que dinamizan el entorno y que permiten que sus habitantes conserven un alto nivel de vida.

En conclusión, el cambio de uso de suelo que solicita Mariano Escobedo 181 de Oficinas a Servicio de Hospedaje: Hotel dentro de una superficie de construcción de 11,108.78 m² no impacta negativamente a la vivienda en la zona. Al contrario, responde en mayor medida a las demandas y características del entorno, puesto que atiende el déficit de servicios formales de hospedaje en la zona, además de contribuir a la creación de un entorno más diverso y seguro.

V.I Factor Ambiental

El PDDU-MH reconoce que, aunque la Alcaldía Miguel Hidalgo es una zona eminentemente urbana, aún contiene dentro de sus límites zonas de valor ambiental, por lo que es necesario establecer lineamientos para un desarrollo equilibrado y sostenible que busque el bienestar común de la población, al mismo tiempo que se preservan y rescatan estas áreas naturales.

Siguiendo con la estructura del PDDU-MH, la Imagen Objetivo propone lograr este desarrollo urbano sostenible asegurando una distribución equitativa de las oportunidades que puede ofrecer la demarcación a través de la regulación de los usos del suelo y la aplicación de la normatividad correspondiente, previniendo situaciones de riesgo para la población y tomando en cuenta la capacidad de soporte del entorno natural sobre el que se inserta el espacio urbano.

Finalmente, el Programa establece una serie de Estrategias para cumplir con lo dispuesto en la Imagen Objetivo. De estas estrategias resalta la preservación de las áreas verdes dentro de los límites de la Alcaldía; sin embargo, el PDDU-MH no menciona aquellas de menor escala como las registradas por el Inventario de Áreas Verdes de la Ciudad de México, realizado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad (SEDEMA) casi nueve años después de la publicación del PDDU-MH. Este insumo agrega aquellas áreas verdes vinculadas a la red vial, a equipamientos, así como a parques y jardines de nivel local.

A partir de la integración de estos datos, Miguel Hidalgo se vuelve en la Alcaldía con el promedio más alto de áreas verdes por habitante dentro de la Ciudad, con una dotación de 24.2 m² por persona, lo cual implica una mayor oferta de servicios ecosistémicos para la población en general, incluyendo la de Mariano Escobedo 181. En este sentido, el proyecto buscará respetar y fortalecer las áreas verdes urbanas a su alrededor cumpliendo con los lineamientos acordados con la SEDUVI a través de un convenio para integrar el predio al SAC Granadas, los cuales enuncian, dentro de otros temas, que el proyecto deberá integrar de manera funcional el 45% de su área libre para incentivar el uso del espacio público y áreas verdes alrededor del proyecto.

Por otro lado, el Programa toma en cuenta la contaminación del aire por emisiones en fuentes fijas como la zona industrial en las Colonias Irrigación, Granada (donde se encuentra el proyecto), Anáhuac, entre otras. Estos datos también requieren ser actualizados, ya que actualmente estas colonias han concluido su proceso de expulsión de las industrias que registraban los altos niveles de contaminación, por lo que lo señalado en el instrumento ya no refleja la realidad actual.

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

Otra problemática que el Programa asocia a las emisiones contaminantes es la falta de espacios para estacionamiento de vehículos motorizados al interior de las colonias, lo que de acuerdo con el documento implica una mayor emisión de gases y partículas por los tiempos de búsqueda de estos espacios. El Programa plantea darle solución a lo anterior al aumentar la oferta de estacionamientos, principalmente en las zonas comerciales y de servicios dentro de la Alcaldía. Esta visión contraviene el objetivo 11 sobre lograr ciudades más resilientes, equitativas y sostenibles de la Agenda 2030 de la ONU, ya que, de acuerdo con el artículo “*Ciudades compactas: más prósperas, más equitativas y con mejor movilidad*” del IMECC, estudios recientes han demostrado que las políticas públicas orientadas a promover el uso del automóvil privado han tenido impactos negativos sobre la población, así como en las emisiones de gases y partículas contaminantes a la atmósfera (Ruiz, 2018).

Es por esto que en el año 2017 el gobierno de la Ciudad de México modificó la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en su apartado de cajones de estacionamiento, determinando un máximo en los cajones permitidos por edificación, con la intención de reducir la demanda de estos espacios y lograr una ciudad más dinámica, equitativa y sostenible. Dentro de los lineamientos para la integración del predio al SAC Granadas se retoma la aplicación de esta norma y se establecen 427 cajones para el proyecto Mariano Escobedo 18, así como 124 lugares para bicicleta, cumpliendo con lo dispuesto en la norma.

Por todo lo anterior, se propone el cambio del uso de suelo de Oficinas a Servicio de Hospedaje: Hotel dentro de una superficie de construcción de 11,108.78 m², considerando que el proyecto toma en cuenta las condiciones actuales de la demarcación y no hará modificaciones a su entorno que puedan afectar el medio natural y urbano. Además, se compromete a realizar acciones que reduzcan su impacto en términos del consumo de energía, agua potable y en la generación de residuos, al mismo tiempo que buscará integrar sus áreas libres al espacio público circundante, cumpliendo con los lineamientos emitidos por la SEDUVI a través del convenio para la integración del proyecto al SAC Granadas, así como con la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013, para asegurar que el proyecto sea sostenible, resiliente y que no impacte de manera negativa a su entorno.

V.I Factor Social

El PDDU-MH menciona que a partir de la década de los sesenta la Alcaldía Miguel Hidalgo comenzó un proceso de despoblamiento que continuó hasta la primera década del Siglo XXI. Este fenómeno se debe en gran medida a los cambios de uso de suelo y a la terciarización de las actividades económicas que han ocasionado que la población flotante haya aumentado durante este periodo. Por este motivo, la Imagen Objetivo plantea revertir el proceso de despoblamiento mediante el mejoramiento integral de la estructura e infraestructura urbana. Mientras tanto, las Estrategias de Desarrollo pretenden facilitar el desarrollo de proyectos generadores de empleo y la promoción de servicios para atraer inversiones hacia las áreas estratégicas, comerciales, turísticas y de servicios para garantizar que el entorno ofrezca estabilidad y condiciones favorables para habitar, particularmente en las Colonias Granada y Ampliación Granada.

Por otra parte, en el año 2015 el Gobierno de la Ciudad de México constituyó el SAC Granadas con la finalidad de reutilizar el suelo industrial para impulsar en conjunto con el sector privado

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

proyectos con uso de suelo habitacional y de llevar a cabo proyectos inmobiliarios que estén en posibilidad de mejorar las condiciones de infraestructura urbana para satisfacer las necesidades de la población a través de medidas de integración urbana. Así pues, uno de los lineamientos de este instrumento se basa en fomentar la mezcla de usos de suelo para incrementar la población residente al interior de las Colonias Irrigación, Ampliación Granada y Granada, Mariano Escobedo, Dos Lagos, Verónica Anzures y parte de Anáhuac I Sección, Cuauhtémoc Pensil, Modelo Pensil, Ampliación Popo y Popo, además de propiciar el comercio y la economía local para generar una identidad urbana y social dentro de la zona.

En lo que respecta al proyecto Mariano Escobedo 181, mediante el Convenio de Concertación para la integración al SAC Granadas, tiene permitidos 15 niveles de altura máxima de construcción, lo cual permitirá homogeneizar y consolidar la imagen urbana de la zona, ya que al interior del SAC existen desarrollos que se encuentran entre los 13 y 17 niveles de construcción. Por otro lado, mediante la oferta de 182 cuartos de hotel categoría resort, pretende detonar la actividad turística y comercial en la zona para aumentar la oferta de servicios.

Con relación al despoblamiento señalado en el Programa Delegacional, de acuerdo al análisis del factor social de la Fracción VI, se puede determinar que este fenómeno se ha revertido, ya que los Censos de Población y Vivienda de los años 2010 y 2020, elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), muestran que la demarcación presentó una tasa de crecimiento media anual (TCMA) del 1.063%, lo que representa un aumento de 41,581 habitantes. En consecuencia, mediante una proyección realizada, se encontró que el aumento de la población residente continuará, ya que se espera que para el año 2050 en la Alcaldía Miguel Hidalgo lleguen a habitar 569,159 personas.

Cambiando de tema, parte del análisis que se presenta en la Fracción VI muestra que en Colonias como Escandón I y II Sección, Polanco V Sección y al poniente del SAC Granadas en Plaza Carso, donde hay mayor concentración de población dentro de la Alcaldía, también existen aglomeraciones importantes de Airbnb, además de una cantidad considerable de hoteles. Este comportamiento deja ver que tanto los servicios como las plataformas de hospedaje no influyen en el despoblamiento de la demarcación, por el contrario, al localizarse en zonas que son atractivas para vivir, propician la llegada de población joven dentro del entorno en el que se encuentran, ya que son el grupo de población predominante en la demarcación.

Con relación a la percepción de seguridad, como se muestra en el análisis de la Fracción VI, la Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (ENSU) elaborada por INEGI establece que durante el segundo trimestre del 2023 los habitantes de la Alcaldía Miguel Hidalgo son quienes perciben menor inseguridad dentro de las 16 Alcaldías que conforman la Ciudad de México, sin embargo, la percepción cambia en lugares como el cajero automático o el transporte público. Sumado a lo anterior, aproximadamente el 50% de los delitos cometidos entre noviembre de 2022 y enero de 2023 estuvieron relacionados con el robo de accesorios de auto y cerca del 20% se debieron al robo a negocio.

En este sentido, se espera que el proyecto Mariano Escobedo 181, mediante el cambio de uso de suelo de Oficinas a Servicio de Hospedaje: Hotel de manera directa e indirecta estará en

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

posibilidad de reducir los delitos cometidos en la vía pública y al mismo tiempo mejorar la percepción de seguridad por el constante movimiento generado a partir de la llegada de huéspedes y comensales a los locales comerciales que se plantean para contar con una planta baja activa y generar dinamismo en la vía pública.

En cuanto a la mixtura de usos que se plantea, la revista Inmobiliare en el artículo *“Usos mixtos + ciudades compactas: la fórmula para la eficiencia y competitividad”* indica que los usos mixtos son la mejor opción para continuar con el desarrollo de las ciudades, además de crear nuevas dinámicas para la población, lo cual genera mayor arraigo a la zona (Tapia, 2018).

En relación con este modelo, la Ley de Vivienda para la Ciudad de México establece que la ciudad compacta es:

“[...] aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios y equipamientos, propicia el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad y fomenta la movilidad urbana sustentable;”

De esta manera, la ciudad compacta trae consigo varios beneficios para la ciudad y sus habitantes, siendo el fomento de la movilidad sustentable, la cercanía con los servicios y generación de espacios de sociabilidad los más importantes. Sin embargo, como menciona ONU-Hábitat en su artículo *“La planificación urbana juega un papel importante en la prevención del crimen”*, este modelo de ciudad también cuenta con mayor vigilancia al combinar espacios residenciales, laborales y comerciales dentro de un mismo entorno, generando mayor actividad durante el día y la noche, lo que propicia una constante vigilancia pasiva de lo que sucede a los alrededores (Velásquez, 2020).

Lo anterior refleja que el cambio de uso de suelo en Mariano Escobedo 181, podrá mejorar las condiciones de su entorno inmediato, ya que una de las cláusulas del Convenio de Concertación para la integración al SAC Granadas establece que el área libre del proyecto debe integrarse con el espacio público mediante la instalación de mobiliario urbano, iluminación y zonas bajo sombras. De esta manera se generará un sentido de identidad y arraigo a la zona por parte de los pobladores, además de aumentar la vigilancia natural en el entorno.

A manera de conclusión es posible asegurar que la modificación del PDDU-MH para permitir el uso de Hotel dentro de 11,108.78 m² misma que representa el 37.30% de la superficie máxima de construcción de 29,779.67 m² del proyecto Mariano Escobedo 181 es viable, debido a que detonará la actividad turística en la zona del SAC Granadas, uniéndose a la dinámica generada por el proyecto ubicado en Av. Moliere 515 el cual solicitó el cambio de uso de suelo para permitir Servicios de Hospedaje tipo Hotel publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de junio de 2020. Además, el cambio de uso de suelo no afectará la permanencia de los habitantes al interior de la Alcaldía, ya que se espera un crecimiento constante durante los próximos años. Por último, resulta importante que se reconozca la importancia de los usos mixtos y los beneficios que conllevan para mejorar la seguridad en el entorno, así como la calidad de vida de los residentes de la zona.

V.II Infraestructura Urbana

El PDDU-MH menciona que la estructura vial de la demarcación está conformada por corredores urbanos de alta intensidad, que debido a sus características y mezcla de usos de suelo se han consolidado como corredores de carácter regional y metropolitano. Tal es el caso de la Calzada Mariano Escobedo, vialidad donde se encuentra el proyecto Mariano Escobedo 181 que, al ser una vía primaria, funciona mediante sistema de semaforización, contando con una cobertura de carácter metropolitano, ya que abarca varias colonias de la alcaldía y conecta la Alcaldía Azcapotzalco y la Alcaldía Miguel Hidalgo. Para fines de este proyecto su alcance es importante ya que cuenta con una ventaja de localización al conectar con la zona de Polanco, un nodo económico y turístico con gran influencia en la Zona Metropolitana del Valle de México.

En su apartado de Imagen Objetivo, el PDDU-MH plantea objetivos para lograr un equilibrio urbano dentro de sus límites administrativos, en el que busca una distribución equitativa de oportunidades en congruencia con las características físico naturales del territorio y la capacidad de soporte de la infraestructura urbana para integrar a la alcaldía en el contexto metropolitano. En lo que se refiere al reordenamiento vial, se pretende mejorar la movilidad de la población, incrementando la velocidad y reduciendo tiempos de espera. Asimismo, se consolidará la integración de la delegación en el ámbito metropolitano aprovechando la amplia cobertura de servicios regionales, mejorando la accesibilidad y el desplazamiento de la población local y flotante tanto en el interior de la alcaldía y las Alcaldías circundantes.

A propósito, los lineamientos planteados para poder incorporarse al SAC Granadas, en el que el proyecto Mariano Escobedo 181 está inserto, el capítulo referente a movilidad contempla que se debe incluir bici-estacionamientos tomando como base la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013; así como integrar en todos los proyectos criterios de diseño a infraestructura que prioricen al peatón y garanticen la accesibilidad universal, elementos que se están considerando y se contemplan en el desarrollo del proyecto de Mariano Escobedo 181.

Respecto a los estacionamientos de vehículos particulares, el PDDU-MH reconoce una amplia oferta de estacionamientos establecidos, sin embargo, existía una competencia con el estacionamiento en la vía pública derivada de la inexistencia de restricciones para estacionarse sobre el arroyo vehicular. Pero, de acuerdo al Manual Histórico de Parquímetros en la Ciudad de México, en los reportes de ingresos del sistema de parquímetros en la zona de Polanco y en Lomas de Chapultepec se iniciaron operaciones en el año 2012 y en la Colonia Anzures para el año 2013. Esto permitió que se regulara esta actividad en la vía pública, evitando congestión vehicular en zonas que se veía este tipo de problemática.

Adicionalmente, gracias a la recaudación de impuestos derivado de los ingresos del sistema Ecoparq, tan solo en la Alcaldía se han realizado más de 20 proyectos con un monto estimado de 215 millones de pesos. Actualmente, la empresa Operadora de Estacionamientos Bicentenario tiene una concesión en el área que comprende el SAC Granadas, aunque no se encuentra en operación. Con proyectos como el de Mariano Escobedo 181, podría impulsar el ordenamiento de la vía pública, así como el aprovechamiento de este, a través del inicio de operación de las concesiones del sistema Ecoparq. De igual manera, con motivo de la

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

sustitución de las medidas de integración urbana, se aportó la cantidad de \$14,123,920, a fin de mejorar el entorno inmediato al proyecto Mariano Escobedo 181.

Con relación al proyecto de Mariano Escobedo 181, los espacios de estacionamientos que propone derivan de lo establecido en el Acuerdo por el que se da a conocer los Lineamientos para la Construcción del Sistema de Actuación por Cooperación para el Mejoramiento y Consolidación Sustentable del Desarrollo de la Zona denominada Granadas. Por este motivo, el proyecto tiene autorizados por convenio de incorporación al SAC Granadas un máximo de 427 cajones para estacionamiento de vehículos. Con este número de cajones propuestos, el desarrollo busca abastecer a los usuarios del inmueble al ofrecer una alternativa al estacionamiento en la vía pública para evitar de este modo que se saturen las vialidades y así aportar un número considerable a la oferta existente dentro de la colonia Granadas, ya que, en comparación de las colonias Polanco, Lomas de Chapultepec y Verónica Anzures que concentran el 44.96% de la oferta de la alcaldía, se considera una proporción muy baja.

En cuanto a la infraestructura de servicios básicos, el PDDU-MH presume la existencia de una cobertura del 99.27% del servicio de agua potable, 98.64% del sistema de drenaje y 99.8% cubierto de energía eléctrica. Asimismo, se han detectado ciertas problemáticas en toda la Alcaldía, como por ejemplo fallas por tuberías que han rebasado su vida útil y han sido sobreexplotadas en temporada de lluvias, lo que llega a ocasionar encharcamientos. Con respecto al servicio de energía eléctrica, se plantea el hecho de que las viviendas que no cuentan con energía eléctrica se deben al fenómeno de despoblamiento o a los cambios de uso de suelo y no por problemas en el suministro.

Por último, considerando que el motivo de esta Iniciativa de Decreto es el cambio de uso de suelo de Oficinas a Servicio de Hospedaje: Hotel, se estima que el impacto generado por el hotel será menor al que tiene un edificio de oficinas.

V.III Factor Riesgos

El PDDU-MH describe en su Diagnóstico la situación geológica, hidrológica, química-tecnológica y socio-organizativa, destacando que el crecimiento de la mancha urbana hacia áreas verdes impide la correcta infiltración de las aguas pluviales, lo cual aumenta el riesgo de eventos geológicos en esos nuevos asentamientos repercutiendo en inmuebles y en la infraestructura urbana. En respuesta a ello, señala como Imagen Objetivo corregir las situaciones de riesgo para la población en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable. En cuanto a las Estrategias planteadas destaca la preservación de barrancas y cauces de agua a través del Comité de Barrancas de Distrito Federal, así como la promoción de actividades económicas no contaminantes y la atención y recuperación del agua pluvial y la reutilización de aguas servidas para su reúso y para la infiltración al subsuelo.

Se debe señalar que el diagnóstico sobre los Riesgos y vulnerabilidad del PDDU-MH se basa en la clasificación dispuesta en el Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU) vigente en ese entonces. Dicho de otro modo, la clasificación no considera eventos significativos como el sismo del año 2017, por ejemplo. Es importante tener en cuenta este margen temporal porque como se verá en la Fracción VI, los datos descritos consideran fenómenos significativos que son necesarios abordar en los instrumentos de planeación para que permitan reconocer los fenómenos perturbadores que vulneran la seguridad de la población, limitan la conservación

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

de las áreas verdes, así como para mantener y promover la inversión en la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Según el análisis realizado a la Alcaldía Miguel Hidalgo en la Fracción VI de la presente Iniciativa, dentro de los Riesgos Geológicos se encuentran las grietas, los derrumbes, los flujos y la inestabilidad de laderas, encontrándose principalmente en el sur de la demarcación. Respecto a los sismos, el proyecto se ubica en la zona con peligro sísmico medio. Respecto a los Riesgos Hidrológicos, lo más destacado son las lluvias torrenciales y los vientos fuertes, localizándose principalmente en el norte del polígono, así como un alto riesgo de inundación en el oriente de mismo. De los Riesgos Químico-Tecnológicos se señala una alta concentración en el norte de la Alcaldía, traducido en incidencia de derrames, explosiones e incendios. Dicho lo anterior, se debe señalar que los incendios y explosiones son ocasionados por derrames o fugas por lo que se consideran 2 eventos distintos pese a estar relacionados en su origen. Finalmente, los Riesgos Socio-Organizativos responden a errores o acciones humanas; en Miguel Hidalgo sobresalen las concentraciones masivas, la interrupción de servicios y los accidentes viales, los cuales se ubican principalmente en las vías primarias (Paseo de la Reforma, Av. Marina Nacional y Blvd. Manuel Ávila Camacho) o espacios recreativos como lo es el Bosque de Chapultepec.

Respecto al Entorno Urbano Inmediato al predio, el cual se determinó mediante un buffer con radio de 600m a partir de Mariano Escobedo 181, se encontró que el proyecto se encuentra en la zona de riesgo sísmico medio y que el peligro de inundación es medio / alto. También se concluyó que las fugas e incendios son un riesgo latente por la cercanía con el predio y que éstas se encuentran relacionadas directamente, por lo que para prevenir el riesgo de estos eventos se cumplirá con un Programa Interno de Protección Civil en estricto apego a la normativa aplicable. Finalmente, se destaca la presencia de incidentes viales sobre vías primarias como la Calzada Mariano Escobedo y Av. Marina Nacional.

En conclusión, de aprobarse la presente iniciativa para el cambio de uso de suelo, el Proyecto Mariano Escobedo 181 contará con el Programa Interno de Protección Civil acreditado por la Secretaría Integral de Riesgos y Protección Civil, así como del Visto Bueno de Seguridad y Operaciones y Licencia de funcionamiento otorgados por la Alcaldía Miguel Hidalgo para garantizar que las instalaciones sean óptimas al interior y exterior del predio y de esa forma avalar la seguridad de quien haga uso del inmueble. De esta forma no aumentarán los riesgos en la demarcación por cuestiones que el inmueble pueda generar.

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;

VI.I Factor Económico

Pese a que no está permitido el uso de suelo Servicio de Hospedaje: Hotel en la Alcaldía Miguel Hidalgo por FE DE ERRATAS publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 21 de diciembre de 2008 al PDDU-MH, la Secretaría de Turismo del Gobierno de la Ciudad de México (SECTUR) reconoce que, debido a su terciarización y oferta turística, la Alcaldía es la segunda

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

demarcación con mayor concentración de oferta hotelera, con un total de 58 unidades de hospedaje, es decir concentra el 9.19% del total, estando por debajo de la Alcaldía Cuauhtémoc, de acuerdo con Tabla VI-1. De esta oferta de alojamiento, se estima que el 15.51% corresponde a hoteles de 4 estrellas, los cuales, como se observa en la Imagen VI-1, se concentran principalmente en las zonas de Tacubaya, Polanco y Tacuba.

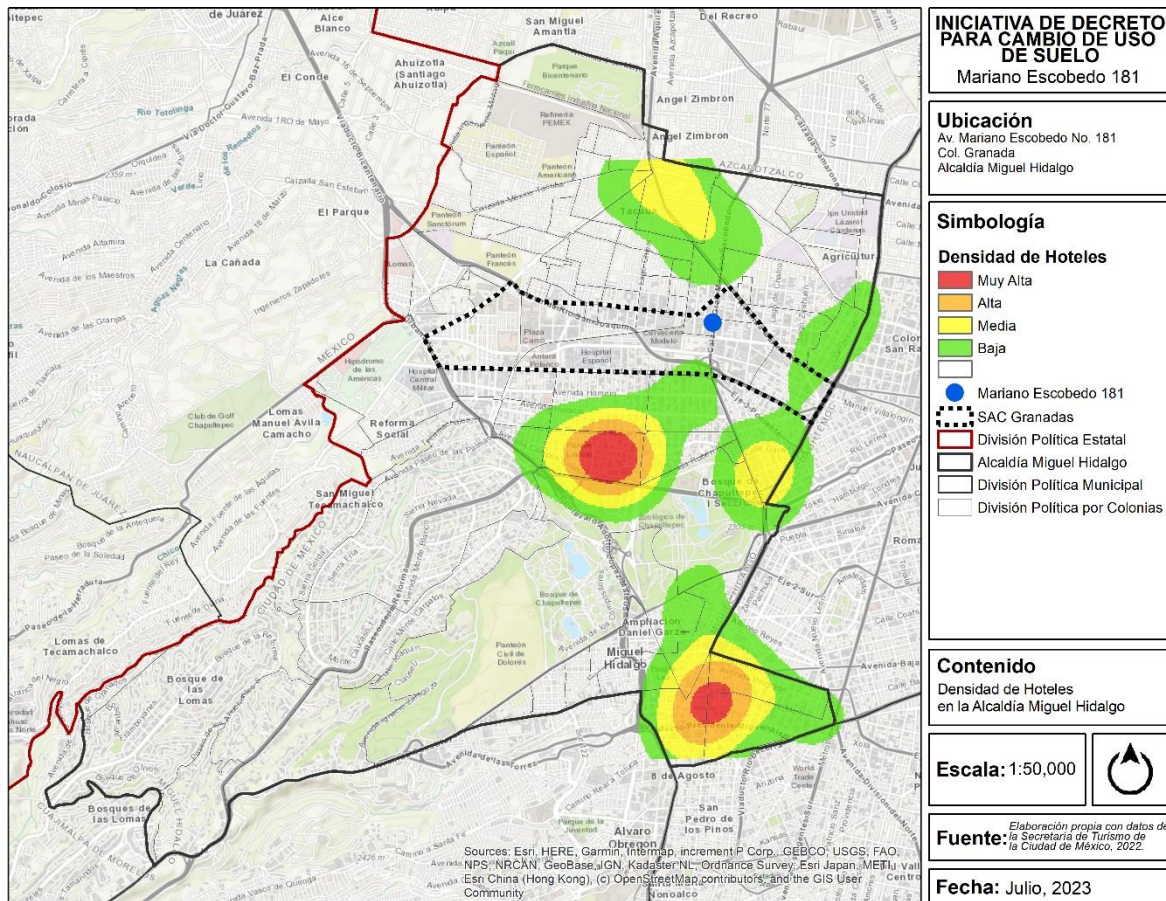
También se puede identificar que en todo el SAC Granadas, no se cuenta con la presencia de ningún hotel y que el más cercano al proyecto de Mariano Escobedo 181 se encuentra a una distancia aproximada de 700 m en la Colonia Anáhuac. En este sentido, al no existir una alta densidad de hospedaje, el proyecto busca atender la demanda mediante el Servicio de Hospedaje tipo Hotel contemplando 182 cuartos.

Tabla VI-1 Oferta de hoteles por Alcaldía, 2020

NÚMERO DE HOTELES Y CUARTOS DE LA CATEGORÍA 4 ESTRELLAS, 2020		
Contorno	Hoteles	Cuartos
CIUDAD CENTRAL	96	10,022
Benito Juárez	16	1,632
Cuauhtémoc	67	6,934
Miguel Hidalgo	9	703
Venustiano Carranza	4	753
PRIMER CONTORNO	27	2,672
Álvaro Obregón	5	625
Azcapotzalco	2	199
Coyoacán	3	186
Cuajimalpa de Morelos	3	333
Gustavo A. Madero	2	158
Iztacalco	4	370
Iztapalapa	8	801
SEGUNDO CONTORNO	6	620
La Magdalena Contreras	-	-
Tláhuac	1	100
Tlalpan	3	337
Xochimilco	2	183
TERCER CONTORNO	0	0
Milpa Alta	-	-
Total	129	13,314

Fuente: Elaboración propia con datos del Anuario Estadístico de Turismo 2021, Secretaría de Turismo del Gobierno de la CDMX 2021.

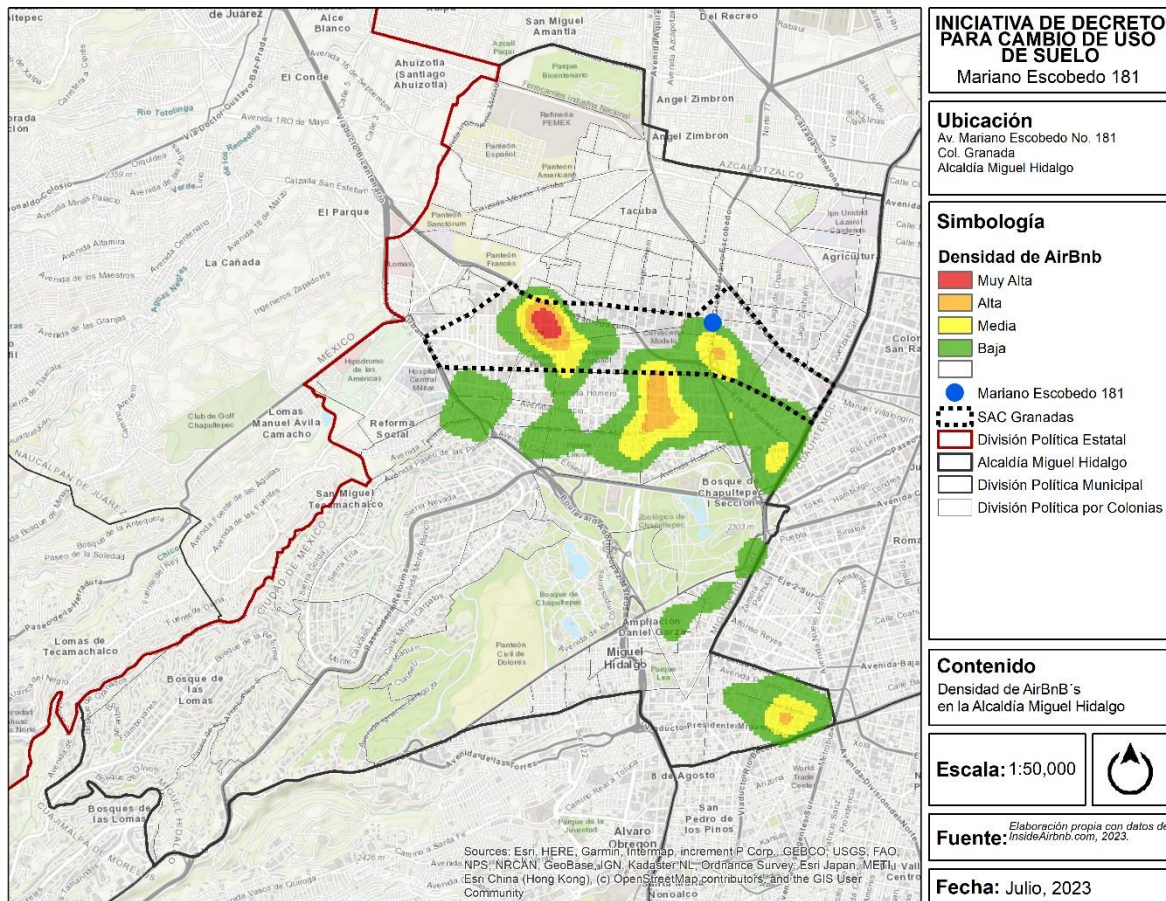
Imagen VI-1 Densidad de Hoteles en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del Anuario Estadístico de Turismo 2021, Secretaría de Turismo del Gobierno de la CDMX 2021.

Respecto a la oferta de hospedaje en la Alcaldía Miguel Hidalgo por parte de las aplicaciones digitales, donde destaca la plataforma Airbnb Inc, de acuerdo con información del portal al mes de junio de 2023, se registró un total de 3,018 espacios de alojamiento, de los cuales 2,171 son departamentos enteros, es decir el 71% de la oferta y el 28% de la oferta se concentra en 847 cuartos/habitaciones. Así mismo, se observa en la Imagen VI-2, que hay una importante concentración de alojamientos en la Polanco V Sección, al sur del predio de Mariano Escobedo 181 y principalmente en la Colonia Ampliación Granada, que, de acuerdo con la información analizada en el factor de vivienda, en esas manzanas se tiene una alta concentración de vivienda. Esto indica que la vivienda en esas zonas de la Alcaldía está siendo destinada a estancias de corto y mediano plazo y no para habitar bajo el modelo de vivienda tradicional, denotando también la existencia de una demanda de servicio de hospedaje que no está siendo cubierta por parte del sector turístico al no existir una oferta formal de hoteles dentro del polígono que comprende el SAC Granadas.

Imagen VI-2 Densidad de Airbnb en la Alcaldía Miguel Hidalgo

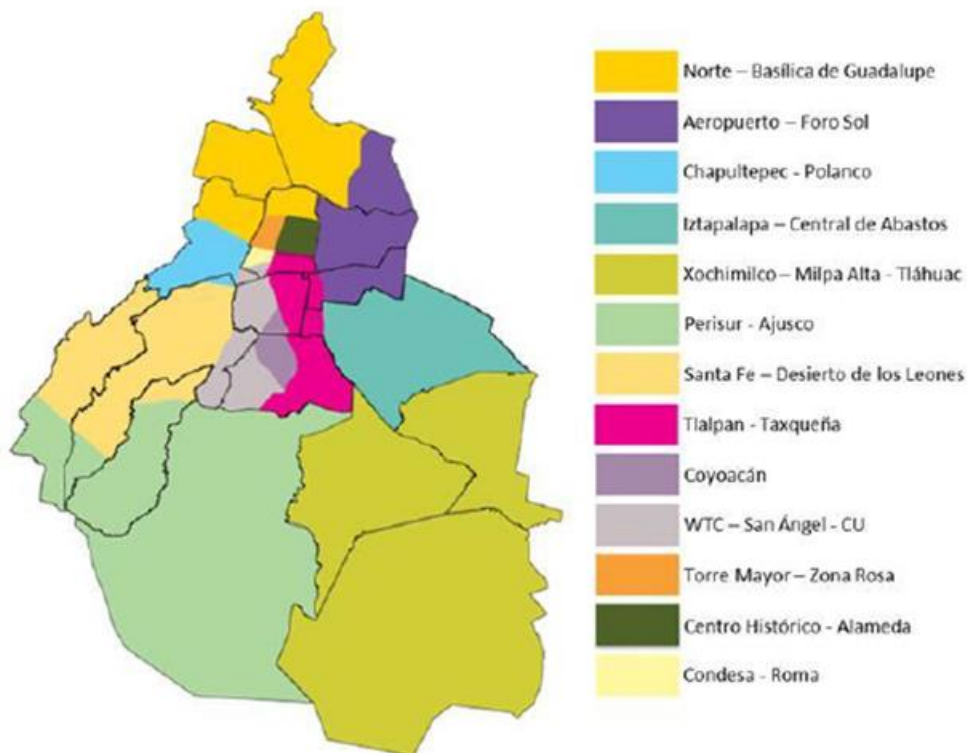


Fuente: Elaboración propia con datos del portal Inside Airbnb, 2023.

Por otra parte, la SECTUR identifica 13 zonas turísticas en la Ciudad de México, tal y como se observa en la Imagen VI-3, de las cuales tres zonas se encuentran en la Alcaldía Miguel Hidalgo: Norte – Basílica de Guadalupe, WTC – San Ángel – CU y Chapultepec – Polanco, resultando relevante la última zona, puesto que el proyecto Mariano Escobedo 181 se encuentra dentro de ella. Cabe destacar que para el año 2019, previo al inicio de la pandemia y que se afectara el turismo en la Ciudad de México, la zona Chapultepec-Polanco fue la 5ª más visitada con un total de 1,091,603 de turistas hospedados.

Imagen VI-3 Zonas turísticas de la Ciudad de México

Zonas Turísticas



Fuente: Elaboración propia con datos de la hotelería de la Ciudad de México. Secretaría de Turismo, 2015.

Retomando el impacto de la emergencia sanitaria, el sector turístico padeció efectos negativos, reflejándose principalmente en el porcentaje de ocupación hotelera, en la recaudación de impuestos sobre la prestación de servicio de hospedaje y en la pérdida de empleos. Para el caso de la ocupación hotelera, cifras de la Actividad Turística de la Ciudad de México de la Dirección General de Competitividad Turística, en el periodo 2019-2020, estimó una caída en el porcentaje de ocupación del 48.17% en la Zona Turística Chapultepec-Polanco; sin embargo, de acuerdo con la Tabla VI-2, en el 2021 se presentó una recuperación del 31.96%, es decir, se llegó a una ocupación de 31.88%. Como se observa en la Gráfica VI-1, el crecimiento del porcentaje de la Zona Turística Chapultepec-Polanco muestra una tendencia de crecimiento, ligeramente por debajo del promedio en la Ciudad de México.

Conforme a la información más reciente, a pesar de que llegaron más turistas y con ello se incrementó la ocupación hotelera, en el Informe Preliminar de la Estadística Turística de la Ciudad de México, se identificó que todavía no se alcanza un nivel de ocupación hotelera prepandemia.

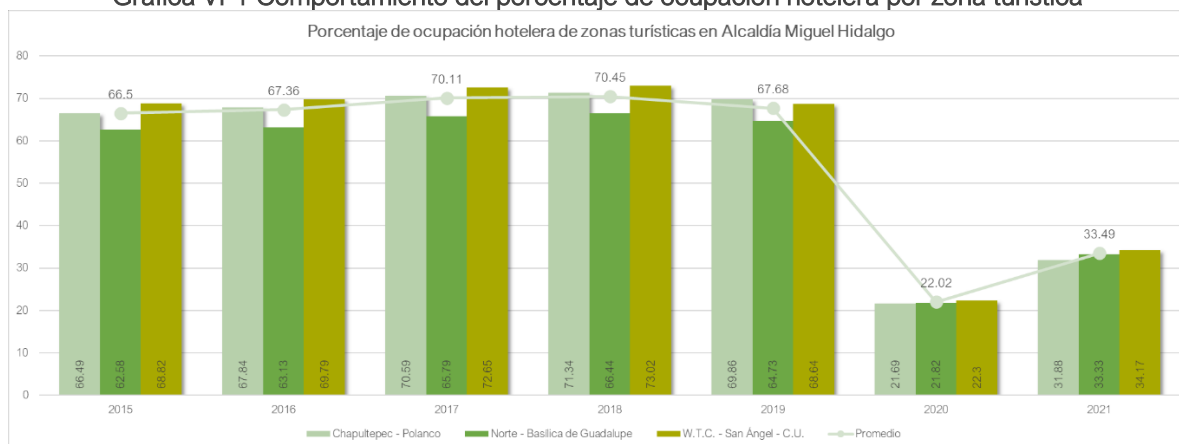
Con relación a los empleos, la autoridad local manifiesta que los empleos formales del servicio del hospedaje en el primer trimestre del 2023 alcanzaron los 31,205, mientras que en enero y marzo del 2019 el sector se integró por 38,481 empleos. En este sentido, resulta viable la conversión del uso de suelo de oficinas a servicios de hospedaje tipo hotel, con el fin de impulsar tanto al sector hotelero como turístico para alcanzar los niveles previos a la pandemia.

Tabla VI-2 Comportamiento del porcentaje de ocupación hotelera por zona turística

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POR ZONA TURÍSTICA				
Zona Turística	2019	2020	2021	Variación 2020-2021
Aeropuerto - Foro Sol	67.72	22.10	34.20	35.38%
Centro Histórico - Alameda	65.41	21.92	33.39	34.35%
Chapultepec - Polanco	69.86	21.69	31.88	31.96%
Condesa - Roma	67.94	22.37	35.08	36.23%
Coyoacán	70.77	22.37	34.35	34.88%
Iztapalapa - Central de Abastos	67.32	22.22	33.84	34.34%
Norte - Basílica de Guadalupe	64.73	21.82	33.33	34.53%
Perisur - Ajusco	69.69	22.14	33.94	34.77%
Santa Fe - Desierto de los Leones	70.62	22.15	33.88	34.62%
Tlalpan - Taxqueña	65.52	21.85	32.82	33.42%
Torre Mayor - Zona Rosa	69.43	22.14	33.59	34.09%
W.T.C. - San Ángel - C.U.	68.64	22.30	34.17	34.74%
Xochimilco - Milpa Alta - Tláhuac	68.57	22.62	35.11	35.57%
Total	68.17	22.13	33.81	34.55%

Fuente: Elaboración propia con datos de la Actividad Turística de la Ciudad de México enero - noviembre 2011 - 2021, Dirección General de Competitividad Turística.

Gráfica VI-1 Comportamiento del porcentaje de ocupación hotelera por zona turística



Fuente: Elaboración propia con datos de la Actividad Turística de la Ciudad de México enero - noviembre 2011 - 2021, Dirección General de Competitividad Turística.

Parte de este crecimiento porcentual se debe principalmente a los avances en vacunación, así como al semáforo epidemiológico, derivando en la reactivación de las actividades económicas. Que, con la finalización oficial de la emergencia sanitaria por parte de la OMS, se estima que haya una recuperación al 100% del sector turístico y hotelero para el 2023. En este aspecto, hubo un incremento en el número de turistas hospedados, que en el caso de la zona Chapultepec-Polanco fue de 526,759 turistas hospedados en el 2021, esto de acuerdo a cifras de la Actividad Turística de la Ciudad de México, y en relación al 2020 hubo un crecimiento del 35.80%, lo cual expresa una ligera recuperación en los indicadores turísticos en comparación con el año 2020, año en el que comenzó la pandemia. Para mayor referencia observar Tabla VI-3 y Gráfica VI-2. De seguir la tendencia de crecimiento a niveles de pre-pandemia se verá reflejado en el aumento de demanda de hospedaje, misma que el proyecto Mariano Escobedo

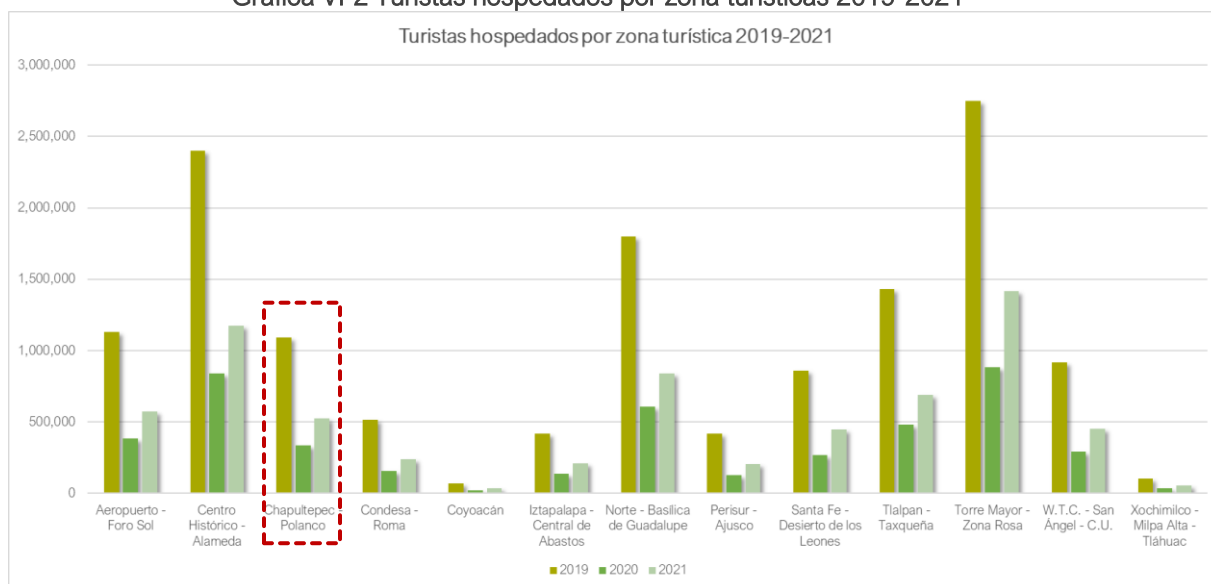
181 pretende captar mediante un Hotel categoría resort entre 4 y 5 estrellas, conformado por 182 cuartos.

Tabla VI-3 Crecimiento de turistas hospedados por zona turística 2019-2021

Zona Turística	Número de turistas			Variación 2020-2021
	2019	2020	2021	
Aeropuerto - Foro Sol	1,132,886	384,993	574,736	33.01%
Centro Histórico - Alameda	2,400,258	840,190	1,173,112	28.38%
Chapultepec - Polanco	1,091,603	338,188	526,759	35.80%
Condesa - Roma	512,862	158,464	236,918	33.11%
Coyoacán	69,005	20,927	35,650	41.30%
Iztapalapa - Central de Abastos	417,854	135,012	209,382	35.52%
Norte - Basílica de Guadalupe	1,798,747	607,412	838,892	27.59%
Perisur - Ajusco	417,899	127,253	205,520	38.08%
Santa Fe - Desierto de los Leones	860,285	268,081	448,503	40.23%
Tlalpan - Taxqueña	1,433,079	483,189	691,129	30.09%
Torre Mayor - Zona Rosa	2,747,764	884,573	1,418,617	37.65%
W.T.C. - San Ángel - C.U.	917,234	292,340	451,208	35.21%
Xochimilco - Milpa Alta - Tláhuac	105,607	33,556	53,703	37.52%
Total	13,905,083	4,574,178	6,864,129	33.36%

Fuente: Elaboración propia con datos de la Actividad Turística de la Ciudad de México enero - noviembre 2011 - 2021, Dirección General de Competitividad Turística.

Gráfica VI-2 Turistas hospedados por zona turística 2019-2021



Fuente: Elaboración propia con datos de Actividad Turística de la Ciudad de México enero - noviembre 2011 - 2021, Dirección General de Competitividad Turística.

Los efectos de la pandemia en la recaudación de impuestos sobre la prestación de servicios de hospedaje se reflejaron en una pérdida, es decir, en el periodo 2019-2020 se presentó una variación del -61%, lo que representa 306 millones de pesos menos con relación al año 2019. Para mayor referencia observar Tabla VI-4.

Tabla VI-4 Impuestos sobre la prestación de servicios de hospedaje en la CDMX

IMPUESTOS SOBRE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE			
Indicador	2019	2020	Variación
Hoteles (mdp)	454	177	-61
Plataformas (mdp)	50	21	-56
Total (mdp)	504	198	-61

Fuente: Elaboración propia con datos de Anuario Estadístico de Turismo 2021, Secretaría de Turismo del Gobierno de la CDMX 2021.

De manera particular, el proyecto Mariano Escobedo 181 generará 200 empleos directos para su operación específicamente del hotel y en términos de impuestos, dará cumplimiento al impuesto por la prestación de servicios de hospedajes establecidos en el Art. 162 y 164 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el cual establece qué impuesto se calculará aplicando la tasa del 3.5% al total del valor de las contraprestaciones que perciban por servicio de hospedaje y deberán pagarlo presentando una declaración ante las oficinas autorizadas.

En función del comportamiento y las tendencias del submercado de oficinas, se puede inferir que resulta viable y positiva la conversión del uso de Oficinas a Servicios de Hospedaje: Hotel. En este sentido, el proyecto Mariano Escobedo 181 buscará atender la demanda de hospedaje que comienza a recuperar sus niveles pre-pandemia mediante un hotel conformado con 182 cuartos. Se busca que el proyecto incentive el proceso de consolidación del SAC Grandas, cuya intención es fortalecer su carácter a través de la regeneración urbana y lograr que sea un polo de atracción turístico a través el cambio de uso de suelo de Oficinas a Servicios de Hospedaje: Hotel dentro de una superficie de 11,108.78 m², correspondiente al 37.3% de la superficie máxima de construcción.

VI.IIFactor Vivienda

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 realizado por el INEGI, la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con un total de 168,828 viviendas, como se observa en la Tabla VI-5, lo que representa un incremento del 15.92% con respecto a la década anterior. Es decir, la demarcación tuvo un aumento de 23,100 viviendas a partir del 2010, acotándose al diagnóstico del PDDU-MH que indica que Miguel Hidalgo empezó a tener índices de crecimiento de vivienda desde el 2000, fenómeno apoyado por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 que impulsó el reciclamiento y redensificación de inmuebles para la vivienda.

De igual forma, la tabla muestra que del 2010 al 2020 el número de viviendas habitadas aumentó 22.17% y que las viviendas deshabitadas decrecieron 24.03%, indicando que hubo una mejora en el aprovechamiento de los inmuebles habitacionales. Esto también señala que se mantiene la demanda de vivienda en Miguel Hidalgo, ya que su localización en la Ciudad Central y la accesibilidad hacia una diversidad de servicios, equipamientos, fuentes de empleo y modos de transporte convierte a la Alcaldía en un lugar óptimo para vivir.

Por otro lado, los datos de población señalan que, a pesar de que la última década presentó un aumento en los habitantes de la demarcación, esta tasa es menor al incremento en vivienda, por lo que no es necesario mantener un alto ritmo de crecimiento para satisfacer la demanda de la población existente. Esto a su vez permite la introducción de nuevos usos que impulsen

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

el crecimiento económico y que mejoren el entorno urbano de la Alcaldía en beneficio de la población. En este sentido, el proyecto Mariano Escobedo 181 solicita el cambio de uso de suelo de oficinas a hotel dentro de una superficie de construcción de 11,108.78 m², correspondiente al 37.3% de la superficie máxima de construcción, con la intención de aprovechar la demanda turística de la zona y dinamizar el entorno a través de actividades que generen mayor vigilancia natural.

Tabla VI-5 Vivienda en Miguel Hidalgo 2010-2020

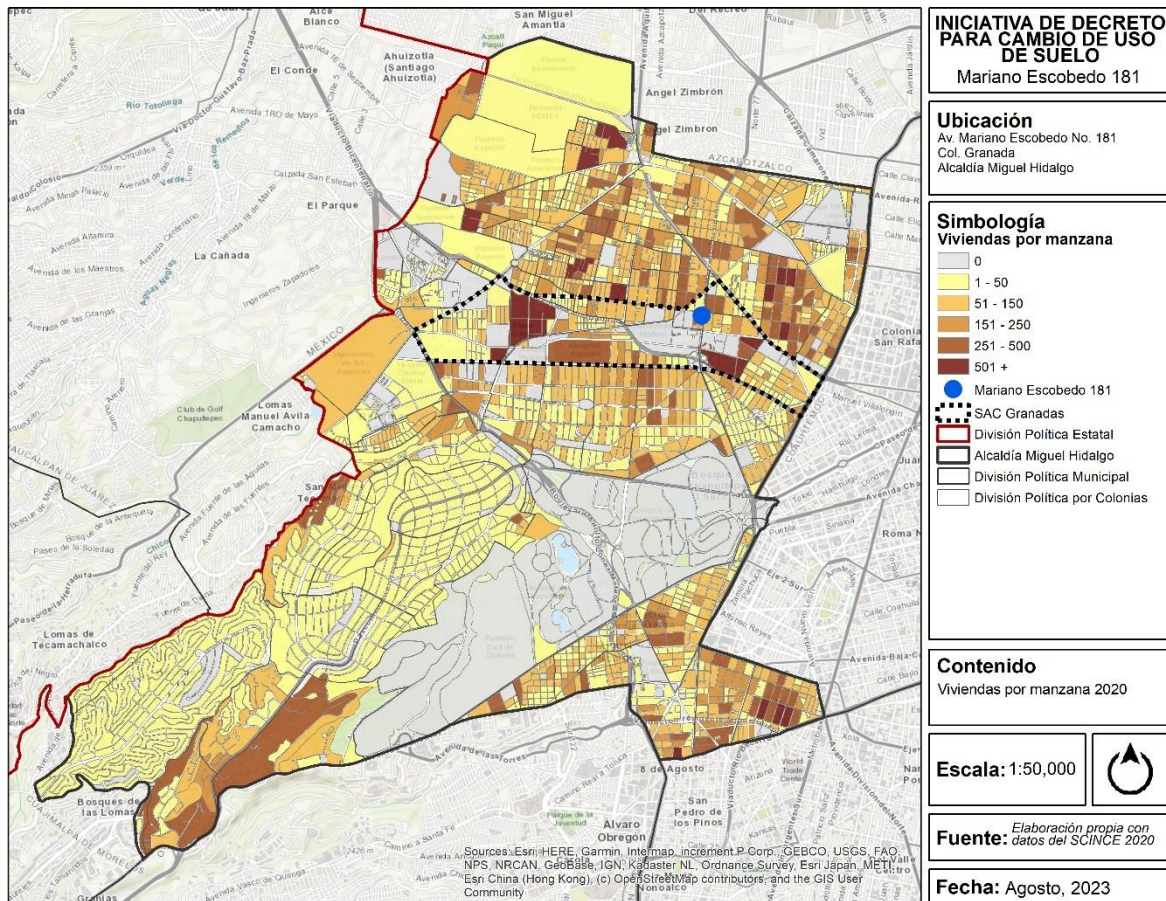
Vivienda en Miguel Hidalgo				
Año	Población	Total de viviendas	Viviendas habitadas	Viviendas deshabitadas
2010	372,889	145,091	120,186	17,677
2020	414,470	168,191	146,828	13,429
Variación 2010-2020	11.15%	15.92%	22.17%	-24.03%

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda (INEGI) 2010 y 2020

En cuanto a su distribución, se puede observar en la Imagen VI-4 que destaca la zona norte y sureste de la Alcaldía al contar con una mayor cantidad de viviendas por manzana con concentraciones en las Colonias Anáhuac I y II, Ampliación Granada, Huichapan, Legaria, Pensil Norte, San Diego Ocoyoacac, San Joaquín, Ventura Pérez de Alba, Escandón y Tacubaya.

Asimismo, el polígono SAC Granadas cuenta con manzanas con más de 1,000 viviendas, lo que se debe a la presencia de grandes desarrollos verticales, aunque también hay manzanas sin viviendas que albergan equipamientos, centros comerciales, oficinas e industria, denotando un diseño urbano compacto que genera beneficios tanto para la ciudad como para los habitantes. Esto demuestra la diversidad de actividades que presenta la zona, indicando que no es un área donde predomine la vivienda. Al contrario, hay una gran mezcla de usos de suelo, por lo que el cambio de uso solicitado en la presente Iniciativa de Oficinas a Servicio de Hospedaje: Hotel se adapta a las condiciones del entorno y apoya la consolidación del polígono como un importante centro económico para la Alcaldía, permitiendo cubrir la demanda de hospedaje que presenta.

Imagen VI-4 Vivienda por manzana en la Alcaldía Miguel Hidalgo 2020

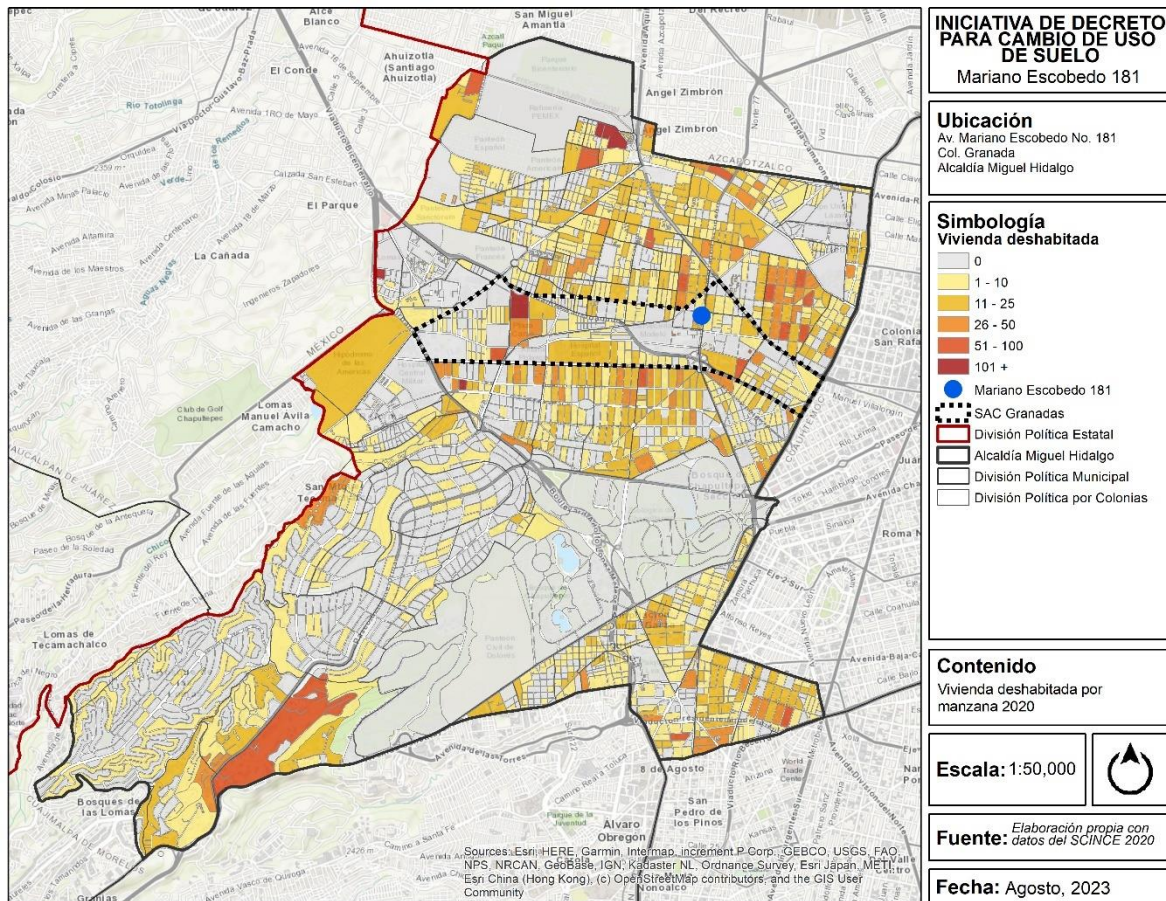


Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE (INEGI) 2020

Por otro lado, con respecto a la vivienda deshabitada, la Imagen VI-5 señala su concentración en el norte y sureste de la demarcación, correspondiendo a las zonas identificadas anteriormente que cuentan con mayor número de viviendas. El polígono SAC Granadas también presenta este fenómeno en las Colonias Anáhuac y Ampliación Granada, aunque las manzanas que rodean al predio Mariano Escobedo 181 no superan las 25 viviendas deshabitadas. Esto indica que hay zonas en la Alcaldía en las cuales no existe un óptimo aprovechamiento del suelo urbano o donde existe una sobreoferta de vivienda desarticulada de las demandas o necesidades de la población, por lo que el cambio de uso de oficinas a hotel puede brindar nuevas dinámicas que refuercen la habitabilidad urbana a la vez que atienden diferentes grupos de población y fortalecen la economía interna de Miguel Hidalgo.

Además, la existencia de viviendas deshabitadas se puede vincular con la oferta de servicios de hospedaje de corta estancia como Airbnb, ya que, como señala el artículo *Airbnb y la precarización de la vivienda*, el 80% de los espacios listados cuentan con una disponibilidad de aproximadamente 3 meses equivalentes a los períodos habitacionales (De la Garza, 2022). Por lo tanto, durante la mayor parte del año estos inmuebles pueden estar deshabitados, lo que genera una mayor incidencia delictiva y percepción de inseguridad en el entorno. En contraste, los servicios de hospedaje en hotel cuentan con servicio durante todo el año, evitando el surgimiento de este tipo de problemas.

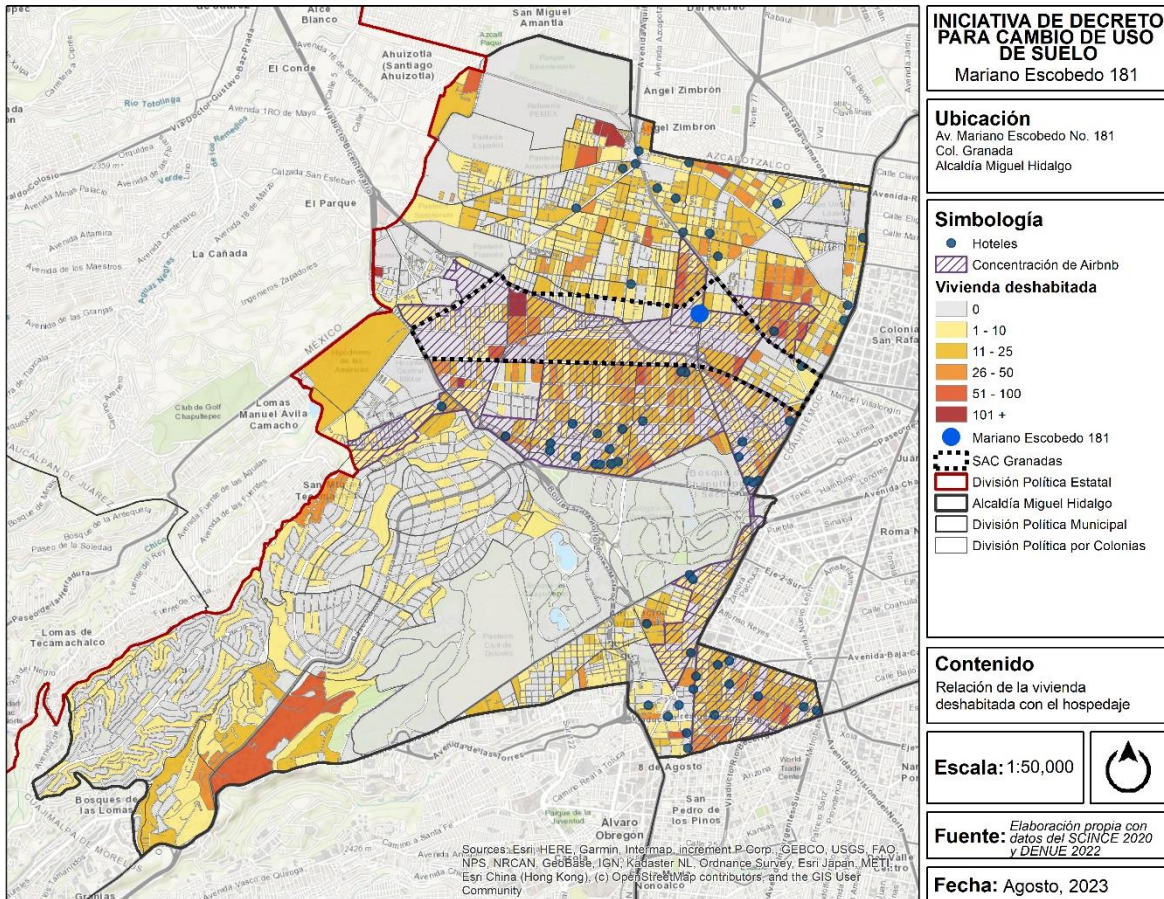
Imagen VI-5 Vivienda deshabitada por manzana en la Alcaldía Miguel Hidalgo 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE (INEGI) 2020

Por otra parte, la Imagen VI-6 permite ver la relación entre la vivienda desocupada y el hospedaje que abarca hoteles y unidades de Airbnb en la Alcaldía, destacando que el polígono SAC Granadas cuenta con una alta concentración de Airbnb, además de estar rodeado de hoteles que se aglomeran en Polanco y a lo largo de la Av. Marina Nacional. Esto indica que existe una demanda de servicios de hospedaje en Miguel Hidalgo que se cubre principalmente a través de plataformas que aún no cuentan con una apta regulación como Airbnb, ya que la demarcación cuenta con más de 3,000 unidades de este tipo, las cuales afectan la vida cotidiana de los habitantes de predios cercanos, además de dificultar el acceso a la vivienda al utilizarse inmuebles habitacionales para el alojamiento de turistas (González Díaz, 2023). Por ende, es importante ampliar la oferta formal de este servicio de manera que conviva con la vivienda y contribuya a las dinámicas urbanas y sociales de la zona, como se plantea en el proyecto Marina Nacional 181, el cual integra los usos habitacional, comercial y hotel.

Imagen VI-6 Relación de la vivienda desocupada con el hospedaje en Miguel Hidalgo

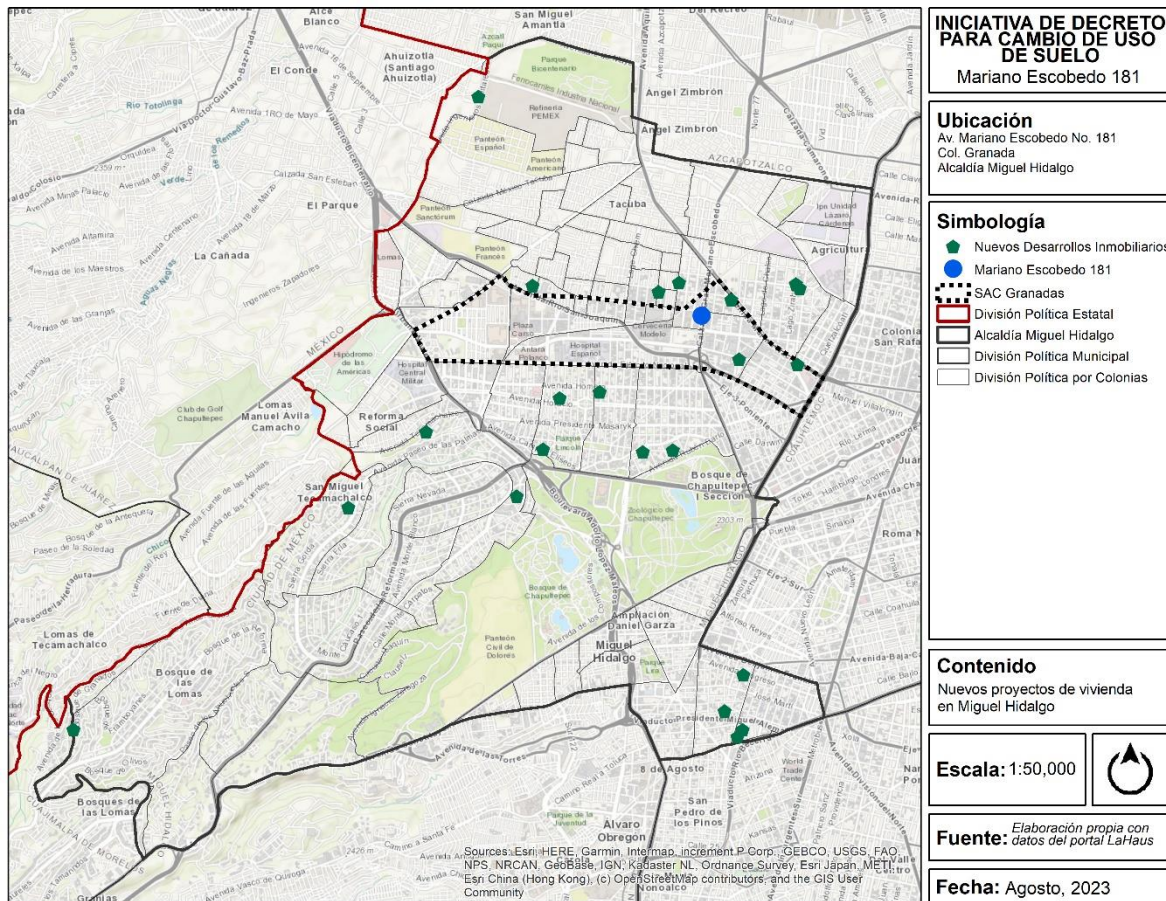


Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE (INEGI) 2020

Además, es importante destacar que a pesar de que Miguel Hidalgo presenta un aumento en actividades terciarias, también mantiene una amplia oferta de vivienda, ya que de acuerdo con el portal inmobiliario LaHaus, en los próximos años se construirán 22 desarrollos habitacionales de 3 a 25 niveles, denotando un incremento en la densificación de diferentes partes de la Alcaldía. La Imagen VI-7 muestra que la mayoría de estos proyectos se concentran en el centro de la demarcación cerca de Polanco y en los contornos del polígono SAC Granadas en las Colonias Verónica Anzures y Anáhuac I y II Sección, aunque también se aglomeran en el sureste en las Colonias Escandón I y II.

Lo anterior indica que se continúa promoviendo la oferta de vivienda en la Alcaldía, y que esta suele concentrarse en las zonas que cuentan con una amplia oferta de servicios que atraen tanto a nuevos residentes como turistas. Esto significa que se podrá satisfacer la demanda de vivienda de la población futura a pesar de mantener el ritmo de crecimiento de las unidades económicas terciarias. En el caso del proyecto Mariano Escobedo, este fomenta la oferta de vivienda en la zona a la vez que introduce actividades, como los servicios de hospedaje, que se adaptan a las dinámicas y necesidades del entorno, para lo cual es necesario modificar el PDDU-MH y la Fe de Erratas que prohíbe el uso de Hotel en la Alcaldía Miguel Hidalgo.

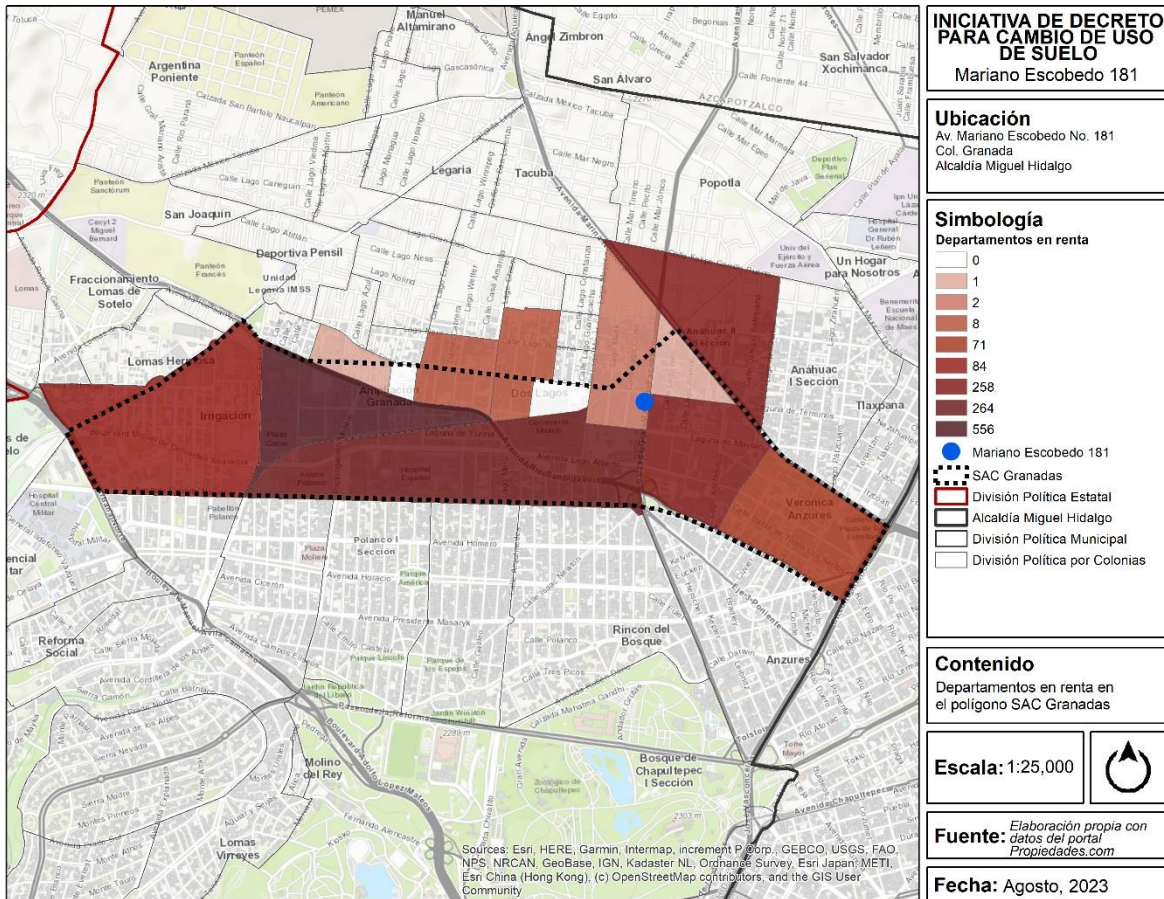
Imagen VI-7 Nuevos proyectos de vivienda en Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del Portal LaHaus 2023

De igual forma, la Imagen VI-8 permite apreciar la oferta de vivienda en renta en el polígono SAC Granadas, destacando que las Colonias Ampliación Granada y Granada concentran la mayor cantidad de departamentos en renta, con un total de 820. Sin embargo, dicha oferta se reduce en las manzanas próximas a Mariano Escobedo 181 que únicamente cuentan con 2 departamentos disponibles que, junto con la escasa vivienda deshabitada que presentan, puede indicar que es una zona de alta demanda. Además, es un área que aglomera comercios y restaurantes, por lo que el proyecto, al proponer la construcción de vivienda en conjunto con comercio y servicios de hospedaje tipo hotel, complementa los usos de suelo circundantes.

Imagen VI-8 Departamentos en renta en el polígono SAC Granadas



Fuente: Elaboración propia con datos del portal Propiedades.com

En conclusión, el cambio de uso de suelo solicitado de Oficinas a Servicios de Hospedaje: Hotel dentro de una superficie de construcción de 11,108.78 m², que representa el 37.30% de la superficie máxima de construcción, no afecta la disponibilidad ni el comportamiento de la vivienda en Miguel Hidalgo. Al contrario, Mariano Escobedo 181 seguirá aportando a la oferta de vivienda, respondiendo también a la demanda de alojamiento en la zona, puesto que se ubica en una parte de la Alcaldía que concentra tanto hoteles como unidades de Airbnb, denotando la relevancia de su participación en el sector turístico. Además, dado que el proyecto fomenta la oferta formal de servicios de alojamiento, permite tener un mayor aprovechamiento de la derrama económica generada por este sector.

VI.III Factor Ambiental

La Alcaldía Miguel Hidalgo contiene dentro de sus límites dos áreas importantes de valor ambiental. La primera es el Área Natural Protegida (ANP) Bosque de las Lomas con 26.4 hectáreas distribuidas en 23 polígonos diferentes que fueron decretados en 1994 como Zona Sujeta a Conservación Ecológica (ZSCE) por estar ubicada dentro de una zona urbana pero aún conservar biomas de alto valor y aportar servicios ecosistémicos al entorno (SEDEMA, 2023). La otra es el Bosque de Chapultepec, conformado por tres secciones con una superficie de 686.01 hectáreas en total, que fue declarado como Área de Valor Ambiental (AVA) dentro de la categoría de Bosque Urbano en el año 2003 por ser un espacio que requiere preservarse

para mantener sus características ambientales, culturales y recreativas que aportan a la mejora en la calidad de vida de la población de la Ciudad.

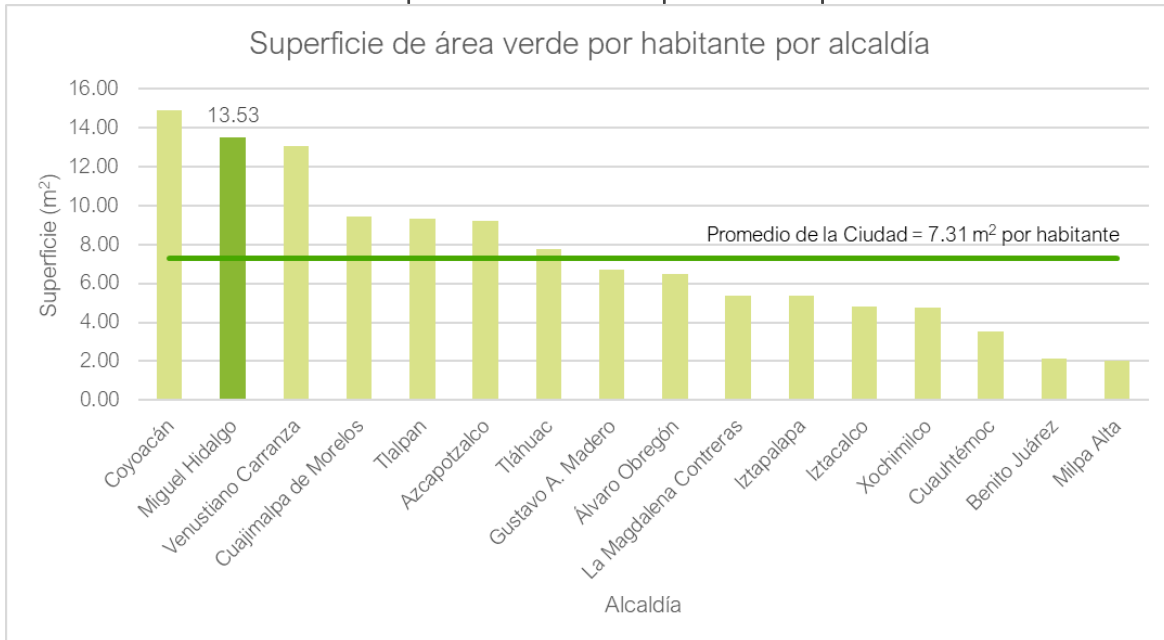
Siguiendo en valor de importancia respecto a las Áreas de Valor Ambiental presentes en la Alcaldía, le siguen las áreas verdes urbanas. De acuerdo con el Inventario de Áreas Verdes de la Ciudad de México realizado por la Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA) a partir del 2017, la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con 560.77 hectáreas de áreas verdes lo que representa el 8.33% del total de la Ciudad como se muestra en la Tabla VI-VI. La Gráfica VI-III por su parte muestra la superficie media de áreas verdes por habitante de acuerdo con su distribución por Alcaldía, lográndose observar que la alcaldía Miguel Hidalgo posee un promedio de área verde por habitante mayor al de toda la Ciudad de México, que es de 7.31 m², siendo así la segunda demarcación con mayor dotación de área verde por habitante, solo después de Coyoacán.

Tabla VI-VI Superficie de áreas verdes por alcaldía

Alcaldía	Habitantes (Año 2020)	Superficie (m ²)	Superficie por habitante (m ²)	Porcentaje %
Milpa Alta	152,685	309,724.0	2.03	0.46%
Benito Juárez	434,153	929,230.8	2.14	1.38%
La Magdalena Contreras	247,622	1,335,114.4	5.39	1.98%
Cuauhtémoc	545,884	1,915,961.0	3.51	2.85%
Iztacalco	404,695	1,944,289.0	4.80	2.89%
Cuajimalpa de Morelos	217,686	2,048,957.7	9.41	3.04%
Xochimilco	442,178	2,092,259.6	4.73	3.11%
Tláhuac	392,313	3,054,084.7	7.78	4.54%
Azcapotzalco	432,205	3,980,866.7	9.21	5.91%
Álvaro Obregón	759,137	4,913,463.7	6.47	7.30%
Miguel Hidalgo	414,470	5,607,701.5	13.53	8.33%
Venustiano Carranza	443,704	5,805,150.1	13.08	8.62%
Tlalpan	699,928	6,530,744.7	9.33	9.70%
Gustavo A. Madero	1,173,351	7,851,619.6	6.69	11.66%
Coyoacán	614,447	9,157,547.7	14.90	13.60%
Iztapalapa	1,835,486	9,834,858.6	5.36	14.61%
Ciudad de México	9,209,944	67,311,573.8	7.31	100.00%

Fuente: Elaboración propia con datos del Inventario de Áreas Verdes Urbanas de la SEDEMA, 2017, actualizado con el Censo de Población y Vivienda de 2020.

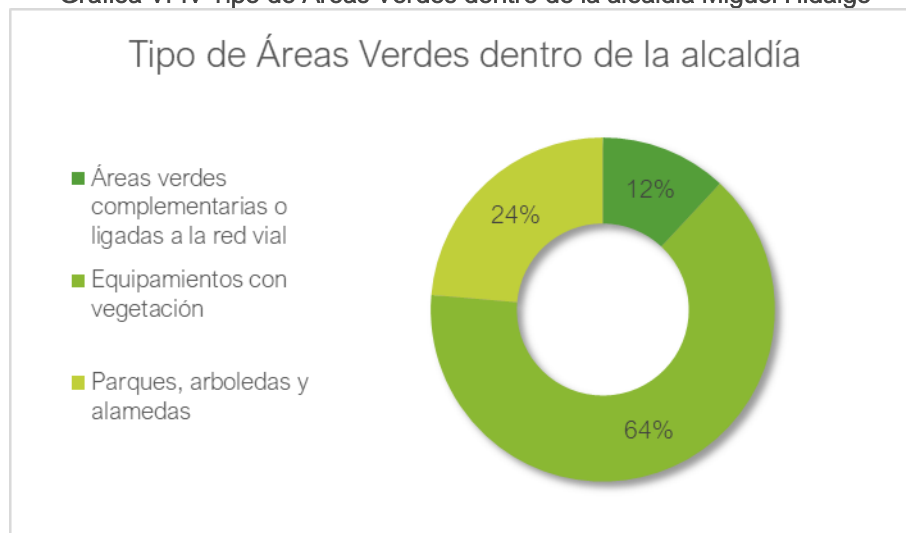
Gráfica VI-III Superficie de área verde por habitante por alcaldía



Fuente: Elaboración propia con datos del Inventario de Áreas Verdes Urbanas de la SEDEMA, 2017, actualizado con el Censo de Población y Vivienda de 2020.

Referente al tipo de áreas verdes dentro de la Alcaldía, se presentan 3 clasificaciones que parten de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (LAPTFD), las cuales se enlistan en la Gráfica VI-IV; en ella se muestra que 58.23 ha. de las áreas verdes registradas por el Inventario refieren a aquellas ligadas a camellones, glorietas y vialidades, representando el 12% del total de la Alcaldía. El 24% corresponde a parques y arboledas, como el parque Bicentenario y el parque Lincoln. Finalmente, el mayor porcentaje de áreas verdes pertenece a aquellas áreas vinculadas a un equipamiento, en su mayoría públicos, con usos destinados a la asistencia social, al uso deportivo, para instituciones académicas, unidades habitacionales o panteones, como es el caso de la tercera sección del Bosque de Chapultepec.

Gráfica VI-IV Tipo de Áreas Verdes dentro de la alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del Inventario de Áreas Verdes Urbanas SEDEMA, 2017.

Iniciativa de Decreto

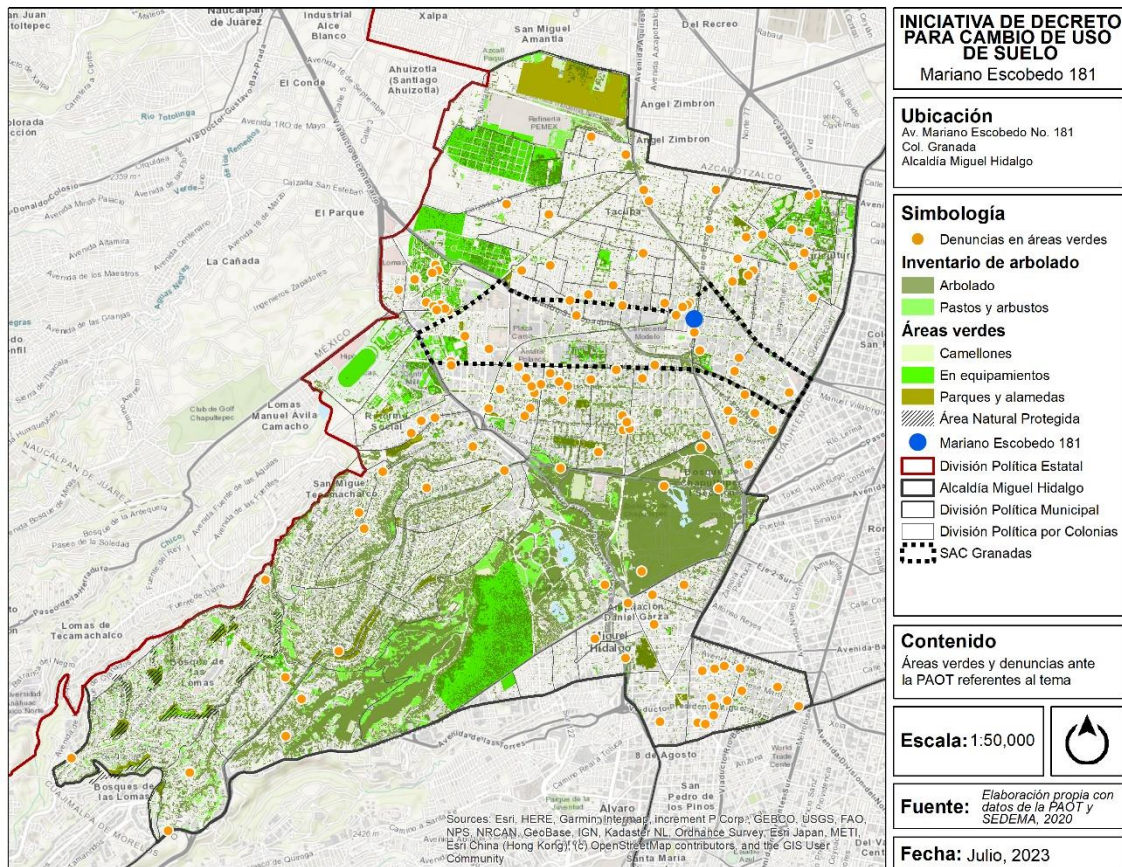
Mariano Escobedo 181

Por otro lado, pese al esfuerzo de las dependencias de la Administración Pública por actualizar el Inventario realizado por la SEDEMA, existen omisiones en la información que contiene, ya que, por ejemplo, el Inventario no contempla las AVA, ANP o el Suelo de Conservación. Es por esto que se retoma el inventario realizado por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (PAOT) en donde se identifican con imágenes satelitales las superficies arboladas, de pastos y arbustos dentro de la Ciudad. Dicho inventario se extrapola junto con el inventario realizado por la SEDEMA, como se puede observar en la Imagen VI-IX, haciendo notar áreas que este último no registra, como la Primera y Segunda Sección del Bosque de Chapultepec. Por lo anterior, se obtiene un aumento de 442.11 hectáreas, que divididas entre el total de la población en la Alcaldía se obtiene que a cada habitante le corresponden 24.2 m² de área verde.

Estas áreas podrán ser aprovechadas por la población prevista en el proyecto, al mismo tiempo que las edificaciones que se pretenden construir deberán cumplir con los lineamientos dispuestos por SEDUVI para integrar el predio en Mariano Escobedo al SAC Granadas, los cuales establecen, entre otras cosas, que el proyecto deberá integrar el 45% de su área libre al espacio público circundante, incluyendo las áreas verdes cercanas al proyecto.

Dentro de la misma Imagen VI-IX se muestran las denuncias referentes a las áreas verdes registradas por la PAOT, las cuales son realizadas por la ciudadanía para hacer notar el incumplimiento de la normatividad ambiental y del ordenamiento territorial con respecto a la intervención de áreas verdes o arbolado dentro de la Ciudad. En la Alcaldía Miguel Hidalgo se registraron 145 denuncias, de las cuales, solo 5 siguen en investigación desde el año 2018 y las restantes están concluidas o no fueron admitidas. Las denuncias se realizaron en su mayoría por el derribo, poda o afectación a árboles dentro de la demarcación, y las 5 denuncias que siguen en investigación se realizaron por el derribo o afectaciones en tronco o en la raíz de árboles ubicados en las colonias Anáhuac, San Miguel Chapultepec y Polanco II y III Sección, ninguna de estas cercana al predio de Mariano Escobedo 181.

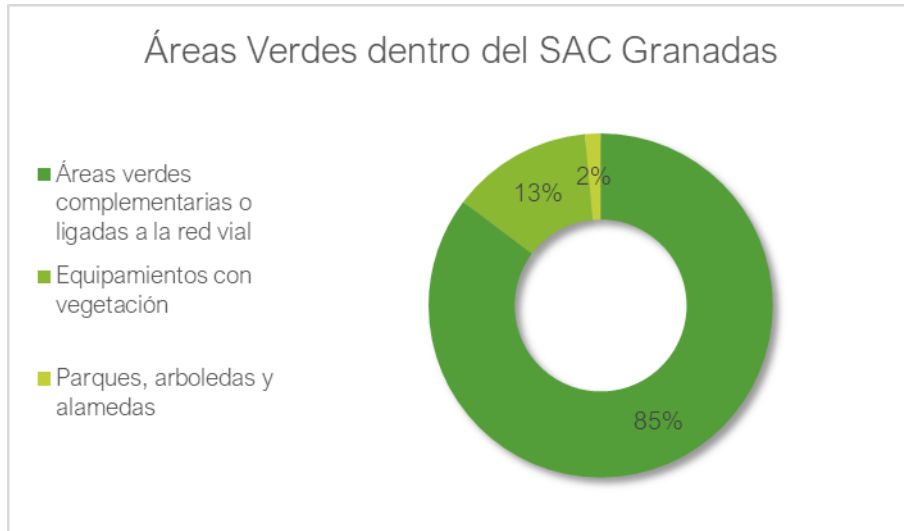
Imagen VI-IX Mapa de Áreas Verdes en la alcaldía



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT y SEDEMA, 2020.

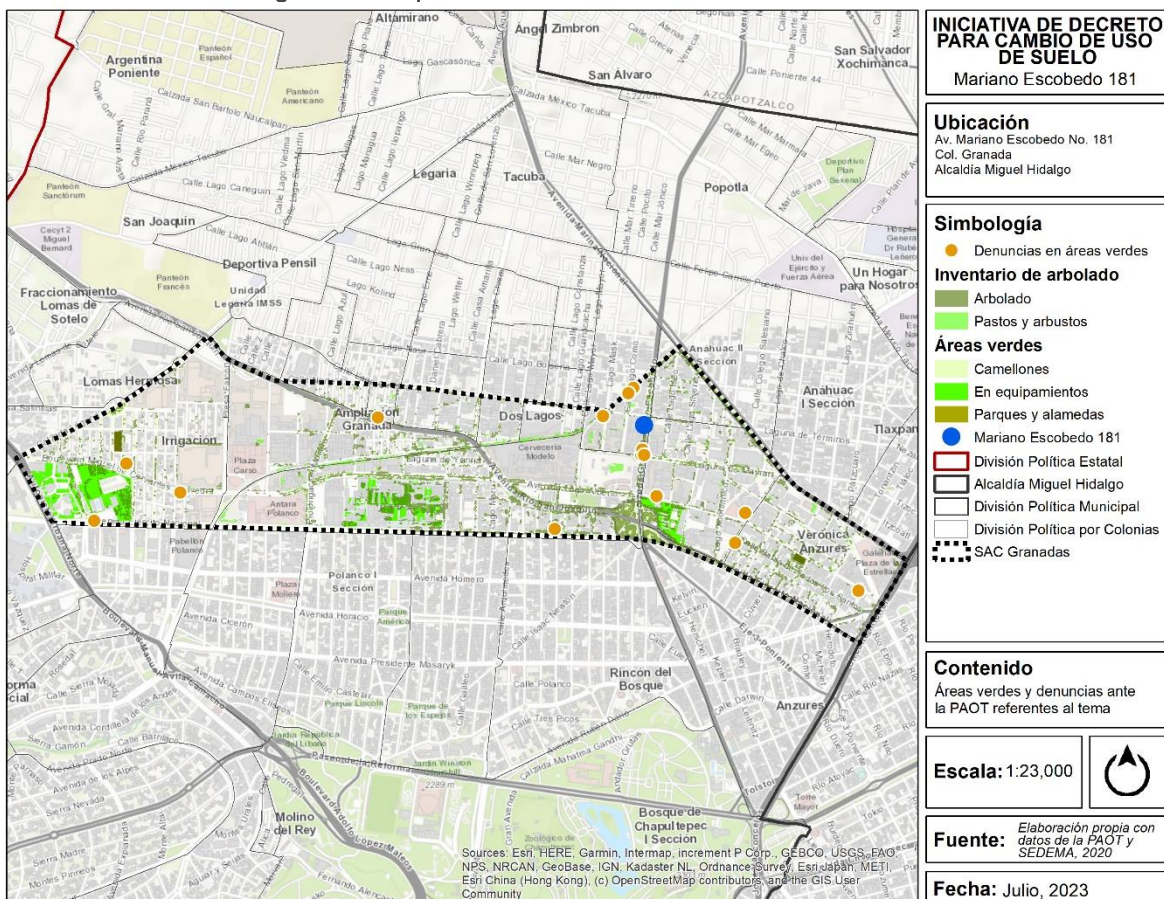
Para tener un análisis mucho más detallado de los factores ambientales que influyen dentro de la zona que engloba al proyecto Mariano Escobedo 181, se hizo un acercamiento a la poligonal del SAC Granadas donde se ubica el predio. Comenzando con las áreas verdes, la Gráfica VI-III muestra que el menor porcentaje de estas áreas corresponde a los parques públicos, ya que la zona solo cuenta con dos de ellos, el de “Pedro Plascencia Salinas” y el parque “Presa Escame” que en conjunto suman 6,695 m². El mayor porcentaje de áreas verdes lo tienen aquellas ligadas a equipamientos con el 85% del total de la superficie registrada, y, de acuerdo con la SEDEMA, los equipamientos dentro del SAC Granadas que contienen áreas verdes son el Comité Olímpico Mexicano, el edificio de la SEDEMA, el CETIS no. 8 y el Club Deportivo MUNDET, todos ellos ubicados al sur del polígono como se muestra en la Imagen VI-X. Por último, se tienen las áreas verdes sobre camellones y glorietas las cuales representan el 13% de la superficie registrada; este tipo de áreas verdes son las más próximas al proyecto, ya que tres de ellas se ubican sobre la Av. Gral. Mariano Escobedo y suman 2,445 m² de superficie. Para aprovechar estos espacios, el proyecto adecuará las banquetas perimetrales e integrará su área libre al contexto para crear áreas funcionales y en armonía con el entorno como lo marcan los lineamientos para la integración del proyecto al SAC Granadas.

Gráfica VI-V Áreas Verdes dentro del SAC Granadas



Fuente: Elaboración propia con datos del Inventario de Áreas Verdes Urbanas SEDEMA, 2017.

Imagen VI-X Mapa de Áreas Verdes dentro del SAC Granadas



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT y SEDEMA, 2020.

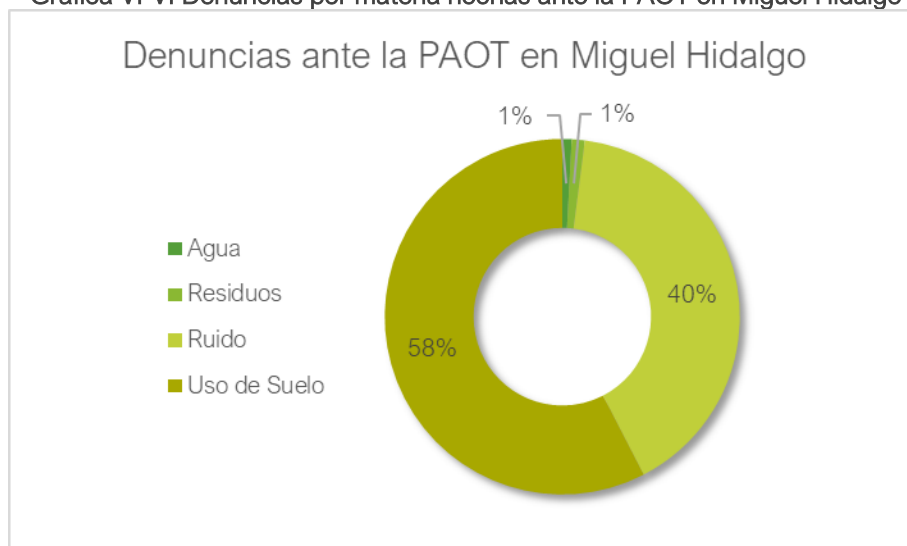
Además de las denuncias por intervenciones en áreas verdes urbanas, la PAOT registra aquellas relacionadas con residuos sólidos, denuncias por ruido, contaminación de agua, entre otros tópicos que refieren al tema ambiental. En la Gráfica VI-VI se puede observar que el 58%

Iniciativa de Decreto Mariano Escobedo 181

de las denuncias realizadas de 2015 al 2020 dentro de los límites de Miguel Hidalgo son respecto a cambios de usos de suelo o inmuebles que no cumplen con los permisos de construcción correspondientes. Estos suman 680 denuncias en total, de las cuales solo 38 siguen en investigación desde el 2018; continúan las denuncias por ruido con el 40%, las cuales han sido por vibraciones o altas frecuencias en establecimientos mercantiles y por construcciones de obra nueva.

Finalmente se tiene las denuncias por agua y por residuos que juntas representan apenas el 2% del total de denuncias hechas ante la PAOT, las cuales se realizaron por la descarga de aguas negras o residuales por parte de establecimientos mercantiles e inmuebles de uso habitacional, así como por la incorrecta disposición final de cascajo y residuos sólidos urbanos. Referente a esto último, Mariano Escobedo 181, al ser un proyecto que contempla áreas comunes, como el lobby del hotel, incluirá el mobiliario necesario para la disposición final de los residuos sólidos que puedan generarse, asegurando su correcta separación en orgánicos, inorgánicos y valorizables, de acuerdo con la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI.

Gráfica VI-VI Denuncias por materia hechas ante la PAOT en Miguel Hidalgo



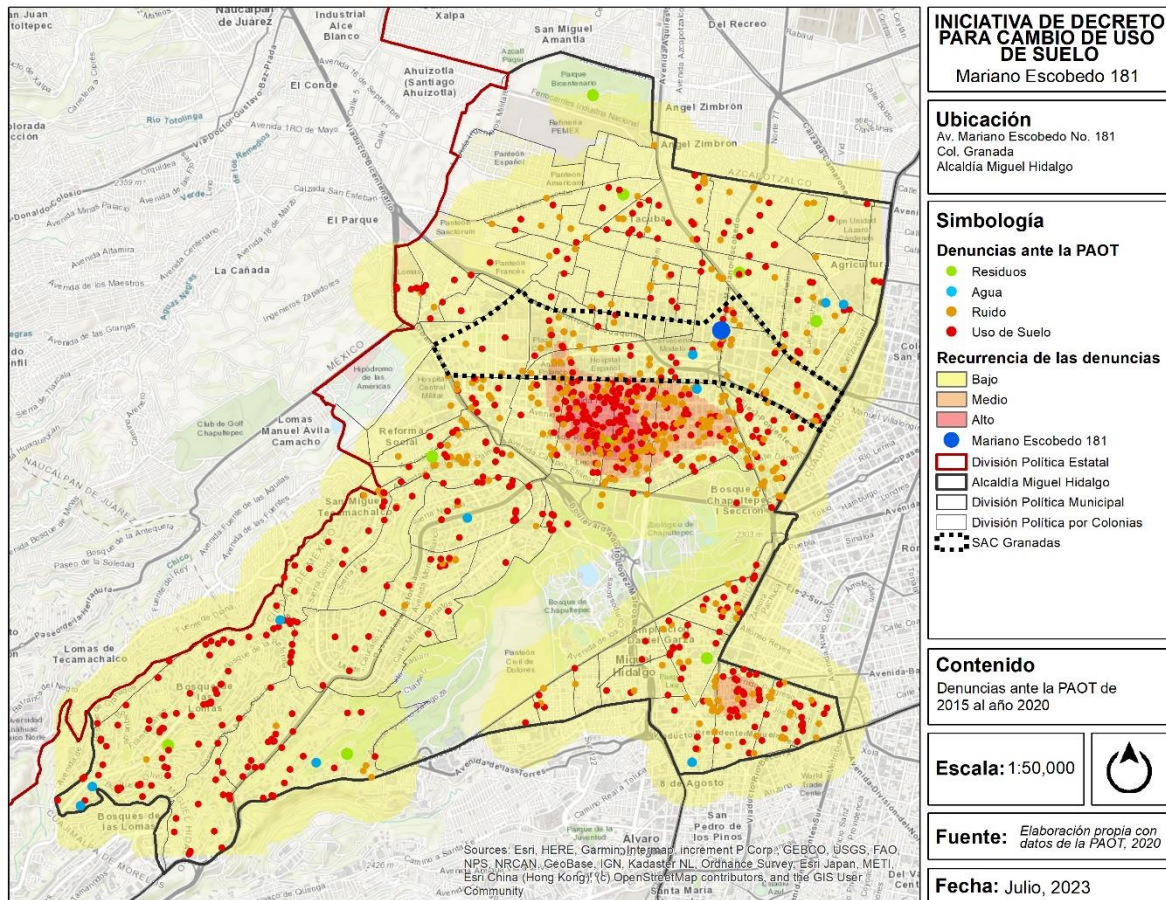
Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2015-2020.

Como se puede observar en la Imagen VI-XI, la mayor concentración de las denuncias a nivel alcaldía se ubican al sur del polígono del SAC Granadas, dentro de las secciones de Polanco, y en su mayoría han sido por cambios de usos de suelo o denuncias por ruido de nuevas construcciones ligadas a estos cambios. En contraste, el proyecto cumplirá con la normatividad aplicable al inscribir la presente iniciativa ciudadana ante el Congreso de la Ciudad de México para modificar el PDDU-MH y la Fe de Erratas para permitir el cambio de uso de suelo de Oficinas a Servicios de Hospedaje: Hotel en una superficie de construcción de 11,108.78 m², que representa el 37.30% de la superficie total de construcción, en el predio ubicado en Mariano Escobedo 181. De igual forma, el proyecto se compromete a cumplir con los lineamientos establecidos por SEDUVI para la integración del predio dentro del SAC Granadas, los cuales mencionan que, durante el desarrollo de la obra quedará prohibido realizar

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

maniobras y actividades desde las 21:00 y hasta las 6:00 horas, con la intención de minimizar las afectaciones a la población residente y transeúnte.

Imagen VI-XI Denuncias ante la PAOT de 2015 a 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020.

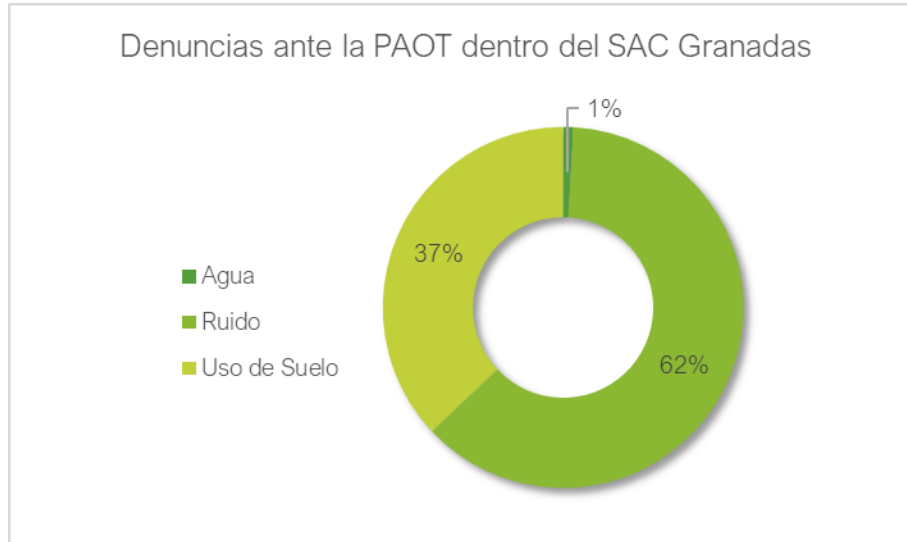
A nivel del SAC Granadas, como se muestra en la Imagen VI-XII, se registraron denuncias por tres conceptos: agua, ruido y por cambios de uso de suelo. Respecto a las denuncias relacionadas con el agua, dentro de la poligonal del SAC solo se registró 1 en el 2018 a raíz de la descarga de aguas residuales en una plaza comercial al sur en la Colonia Granada. En este sentido, el proyecto de obra nueva en Mariano Escobedo 181 se compromete a respetar lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal que prohíbe desalojar agua freática o residual al arroyo de la banqueta cuando se realicen las maniobras de construcción. Así mismo, el proyecto contará con un Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales respetando lo dicho en el mismo Reglamento. Esto, a su vez, permite reducir el consumo general de agua potable dentro del inmueble, ya que el agua recolectada puede utilizarse en el riego y mantenimiento de las áreas verdes o ajardinadas.

En el tema de ruido se registraron 67 denuncias que representan el 37% del total, como se puede observar en la Gráfica VI-VII, las cuales se hicieron por altas frecuencias auditivas en comercios, alarmas en sucursales de bancos o cajeros, así como por ruidos y vibraciones en construcciones nuevas de establecimientos mercantiles. Aunque dentro de las denuncias no se reporta alguna asociada al uso de Hotel, el proyecto se compromete a respetar los límites

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

máximos permisibles de emisión de ruido que establece la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, la cual menciona que toda fuente fija, incluidas aquellas relacionadas a la actividad de servicios, no deberá rebasar los 68 dB de las 6:00 a 22:00 horas, y los 65 dB de las 22:00 a 6:00 horas del día.

Gráfica VI-VII Denuncias ante la PAOT dentro del SAC Granadas

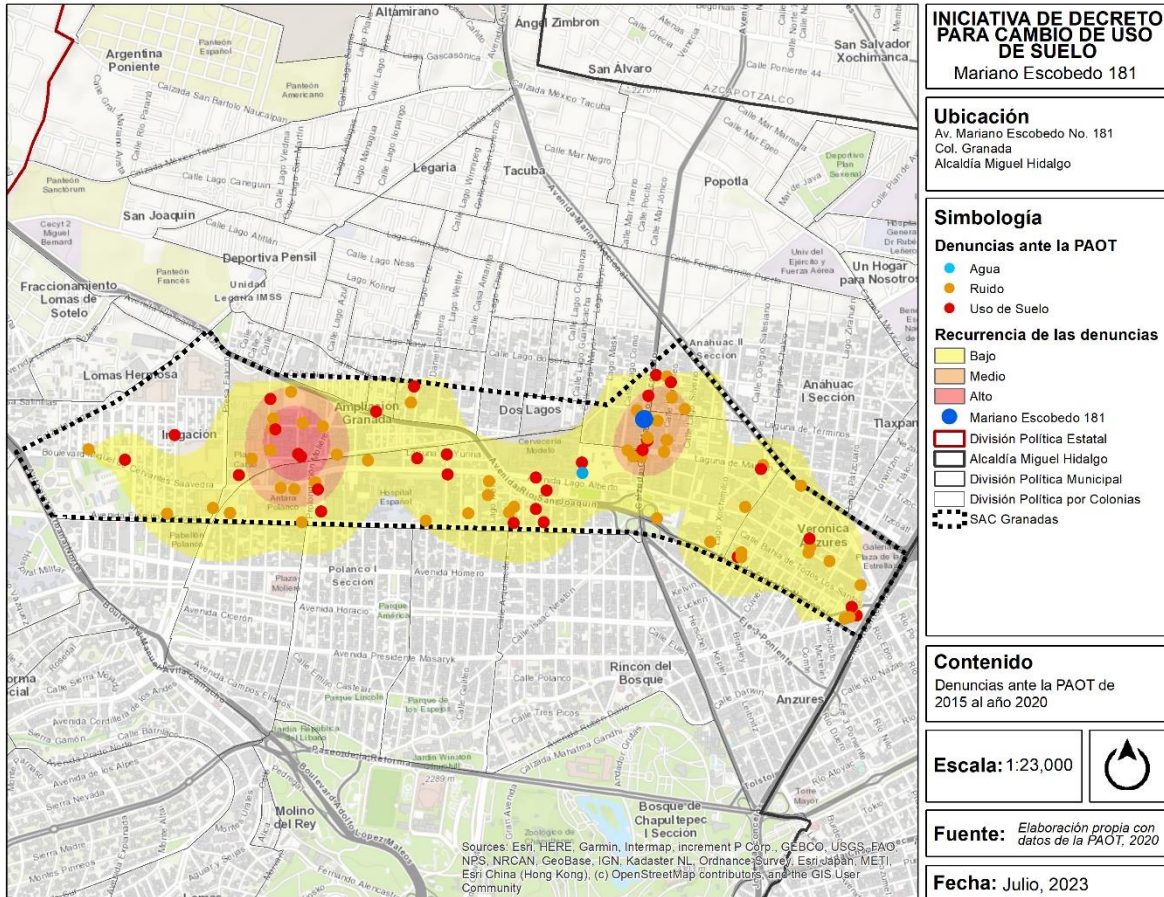


Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2015-2020.

Finalmente, el 62% restante corresponde a las denuncias hechas por concepto de cambios de uso, de las cuales, solo 1 está en investigación donde una construcción en la colonia Ampliación Anáhuac incumple con lo establecido en el polígono de actuación. Por el contrario, el predio en Mariano Escobedo 181 cuenta con un convenio firmado con SEDUVI para integrar el proyecto dentro del SAC Granadas, el cual enuncia una serie de lineamientos que se llevarán a cabo para hacer cumplir con lo establecido en este documento y no infringir la ley.

Por otro lado, como se puede observar en la Imagen VI-XII a nivel del SAC, el proyecto se encuentra dentro de una zona con alta concentración de denuncias, en su mayoría por cambios de uso de suelo. Las denuncias de este tipo realizadas en las colonias cercanas al proyecto, como Anzures, Anáhuac y Mariano Escobedo, se hicieron entorno a usos comerciales, de oficinas y servicios. Dentro de la zona no se registran denuncias por el uso que pretende lograr la presente Iniciativa al solicitar el cambio de oficinas a hotel, además de que el proceso se realiza en acorde con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que este fenómeno no representa un problema.

Imagen VI-XII Denuncias ante la PAOT desde el 2015 al 2020 dentro del SAC Granadas



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020.

Otro tema de interés para este apartado son las emisiones contaminantes a la atmósfera, sobre todo aquellas producidas por el sector del transporte. De acuerdo con el Inventario de Emisiones de la ZMVM, el transporte motorizado es uno de los principales emisores de partículas suspendidas que causan problemas a la salud, como las PM_{10} con el 39.6% de las emisiones totales y el 43% de las $PM_{2.5}$; también es el principal emisor de gases y compuestos de efecto invernadero, aportando el 58.3% de las emisiones totales. Estos registros provienen en su mayoría de unidades pesadas a diésel y vehículos particulares, donde estos últimos representan el 39.3% de las emisiones de partículas PM_{10} , el 22.1% de las $PM_{2.5}$ y el 63.4% de las emisiones de gases de efecto invernadero dentro de la ZMVM (SEDEMA, 2018).

Para monitorear estas y otras emisiones, existen estaciones que evalúan la concentración de contaminantes en la atmósfera de acuerdo con la norma que regula cada uno de ellos, como se muestra en la Tabla VI-VII (SEDEMA, 2022). La estación más cercana al proyecto es la Miguel Hidalgo (MGH), la cual muestra que la Alcaldía apenas cumple con 3 de las 8 normas registradas por la estación. Esto se explica por lo expuesto anteriormente, ya que la Ciudad de México en su conjunto presenta una alta concentración de contaminantes al ambiente por fuentes móviles, resaltando las de uso particular.

Tabla VI-VII Resumen del cumplimiento de las NOM de calidad del aire, 2018

Contaminante	PM ₁₀		PM _{2.5}		O ₃		CO	NO ₂
	Máximo de 24 hrs. (≤75 µg/m ³)	Promedio anual (≤40 µg/m ³)	Máximo de 24 hrs. (≤45 µg/m ³)	Promedio anual (≤12 µg/m ³)	Máximo de 1hr. (≤0.095 ppm)	Máximo de 8 hrs. (≤0.070 ppm)	Máximo de 8 hrs. (≤11 ppm)	Máximo de 1hr. (≤0.210 ppm)
Estación MGH	104.0	38.0	86.0	23.0	0.1	0.1	1.8	0.1

- Cumple con el límite normado
- No cumple con el límite normado

Fuente: Elaboración propia con datos del Informe Nacional de Calidad del Aire, del INECC 2018.

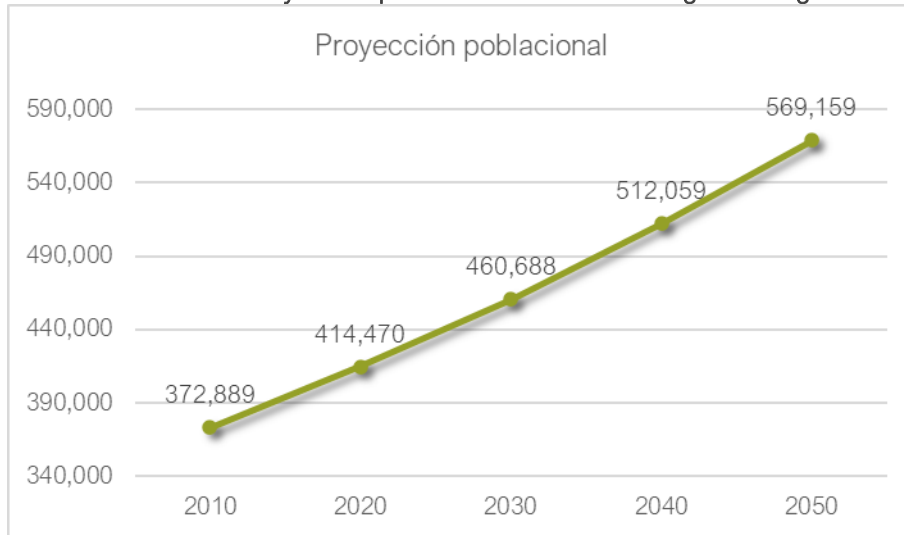
Por lo anterior el proyecto pretende contribuir a reducir la emisión de contaminantes a la atmósfera desincentivando el uso del automóvil a través de la aplicación de la norma técnica que define un máximo de cajones de estacionamiento de acuerdo con el uso de suelo del proyecto. Asimismo, pretende promover la movilidad no motorizada a través del diseño y la planificación de espacios de estacionamientos para un total de 124 bicicletas.

En conclusión, el proyecto Mariano Escobedo 181 no solo cumplirá con lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para la Ciudad de México, sino también con los lineamientos dispuestos para la constitución y operación del SAC Granadas, así como con las normas aplicables en la materia, las cuales asegurarán que el proyecto sea sustentable y tenga una relación en armonía con su medio ambiente.

VI.IV Factor Social

Si bien el PDDU-MH menciona que la Alcaldía Miguel Hidalgo atravesó un proceso de despoblamiento durante la segunda mitad del siglo pasado, los datos de los Censos de Población y Vivienda de los años 2010 y 2020 elaborados por INEGI indican que en este periodo la demarcación presentó una tasa de crecimiento medio anual del 1.063%, lo que representa un aumento de 41,581 personas, dando un total de 414,470 habitantes para el año 2020. Además, como se muestra en la Gráfica VI-8, el incremento de la población en la Alcaldía Miguel Hidalgo continuará, ya que se prevé que para el año 2050 habiten 154,689 personas más en la demarcación para llegar a una población total de 569,159. Esta tendencia denota que es necesario impulsar la densificación para dar cabida a los nuevos residentes que lleguen en un futuro, así como proyectos de usos complementarios para satisfacer las necesidades de dicha población.

Gráfica VI-8 Proyección población en la Alcaldía Miguel Hidalgo

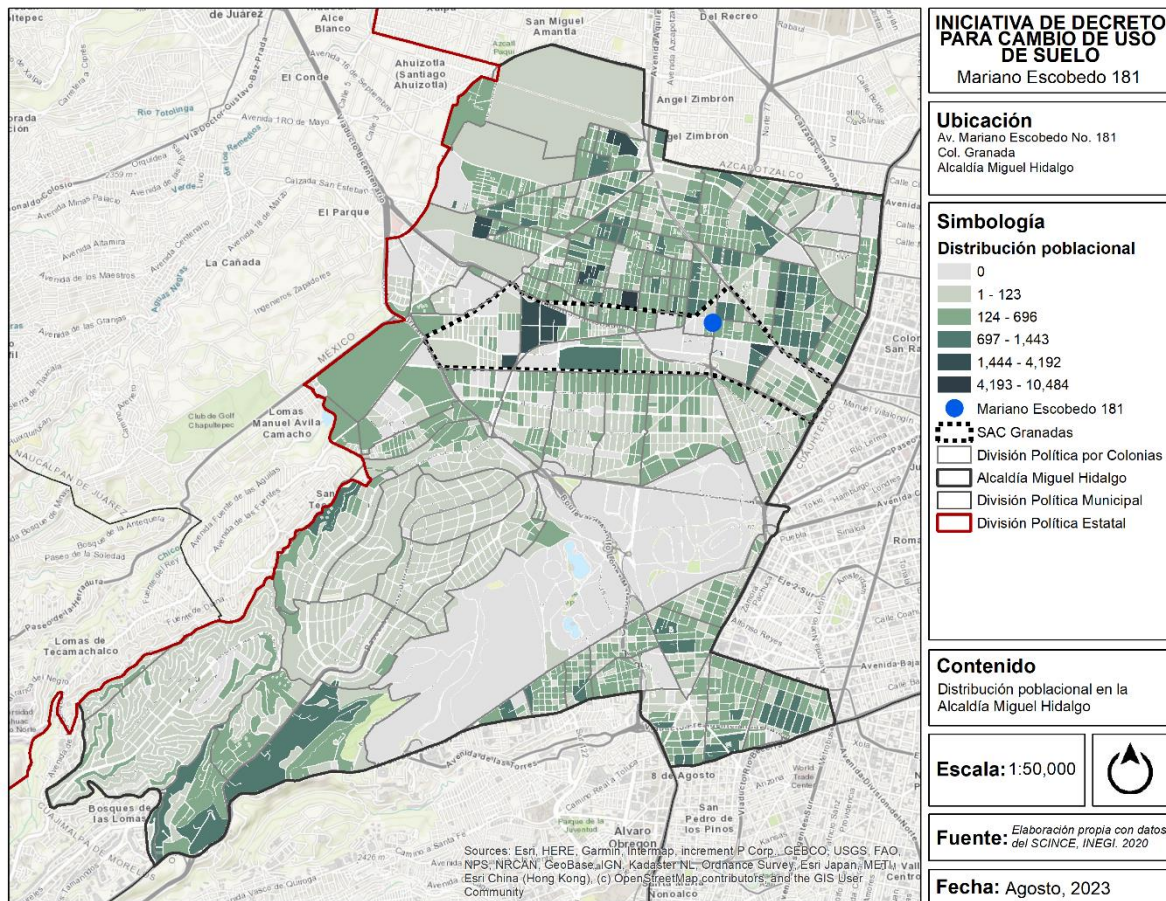


Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI. 2010 y 2020

De acuerdo con la Imagen VI-13, la mayor concentración de habitantes se encuentra en una manzana en específico dentro de la Col. Cuauhtémoc Pensil al norte del SAC Granadas sobre la C. Lago Hielmar, ya que cuenta con una unidad habitacional integrada por 7 torres de departamentos y 6 niveles de construcción, además de un edificio de vivienda de 6 niveles de altura y múltiples viviendas unifamiliares.

En relación con el SAC Granadas, donde habitan 52,253 personas, se observa que hacia el poniente de la Col. Granada existe una concentración de 15,173 habitantes, debido en gran parte a los desarrollos verticales de departamentos que se encuentran en el conjunto residencial Plaza Carso. Respecto a la manzana en la que se encuentra el proyecto Mariano Escobedo 181, cuenta con 1,518 habitantes, los cuales habitan en desarrollos de 3 y 2 torres de departamentos con 17 niveles de construcción cada una, así como edificios de vivienda de 9 y 8 niveles de construcción. En este sentido, el cambio de uso de suelo para pasar de Oficinas a Servicio de Hospedaje: Hotel dentro de 11,108.78 m² misma que representa el 37.30% dentro de la superficie máxima de construcción de 29,779.67 m² no tendrá repercusiones en la población que habita en el entorno inmediato al proyecto Mariano Escobedo 181, ya que existen diferentes opciones de vivienda al interior del SAC Granadas. Además, el uso propuesto forma parte de un proyecto que cuenta con la aprobación para la construcción de 220 viviendas, por lo que contribuirá a la llegada de nueva población a la Alcaldía.

Imagen VI-13 Distribución de la población en la Alcaldía Miguel Hidalgo



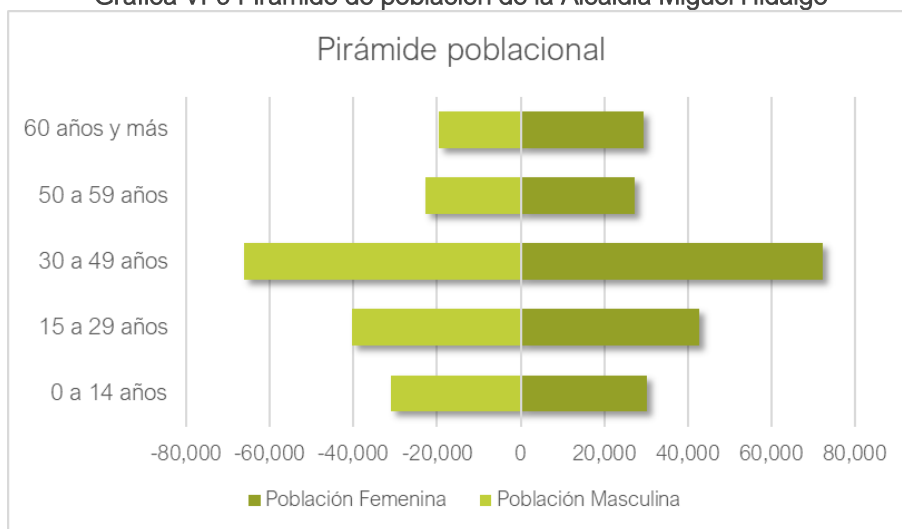
Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

En cuanto a los grupos de edad, se observa en la Gráfica VI-9 que el 36.31% de la población se encuentra entre los 30 y 49 años de edad, seguido de las personas con entre 15 y 29 años, las cuales representan el 21.70% del total de la población. Cabe destacar que ambos grupos de edad forman parte de la categoría de adultos jóvenes que establece el Consejo Nacional de Población (CONAPO). Por otra parte, el 16.04% de la población son niños de 0 y 14 años, mientras que los adultos con un rango de edad de 50 y 59 años representan el 13.12% de la población total. Por último, los adultos mayores de 60 años y más únicamente figuran el 12.83% de la población, esto indica que, debido a la ubicación de múltiples centros de trabajo, la población que atrae la demarcación es la de adultos jóvenes y maduros, dado que actualmente se busca residir cerca de los lugares de trabajo para reducir tiempos de traslado y recursos económicos.

En este sentido, el proyecto al considerar 182 cuartos representa una opción para la población que llega a la capital a hospedarse, ya que como menciona el artículo de Real State Market titulado “Centro cultural y del turismo de negocios”, el 13% de los motivos de viaje a la capital del país están relacionados con el trabajo. Adicionalmente, menciona que el turista promedio que llega a la Ciudad de México es un adulto joven de aproximadamente 38 años (Cañedo, 2023), por lo que el proyecto Mariano Escobedo 181 al proponer un hotel resort de categoría

entre 4 y 5 estrellas, se verá beneficiado de la cercanía con centros de trabajo que se encuentran al interior de la Alcaldía Miguel Hidalgo como Polanco y el mismo SAC Granadas.

Gráfica VI-9 Pirámide de población de la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI. 2020

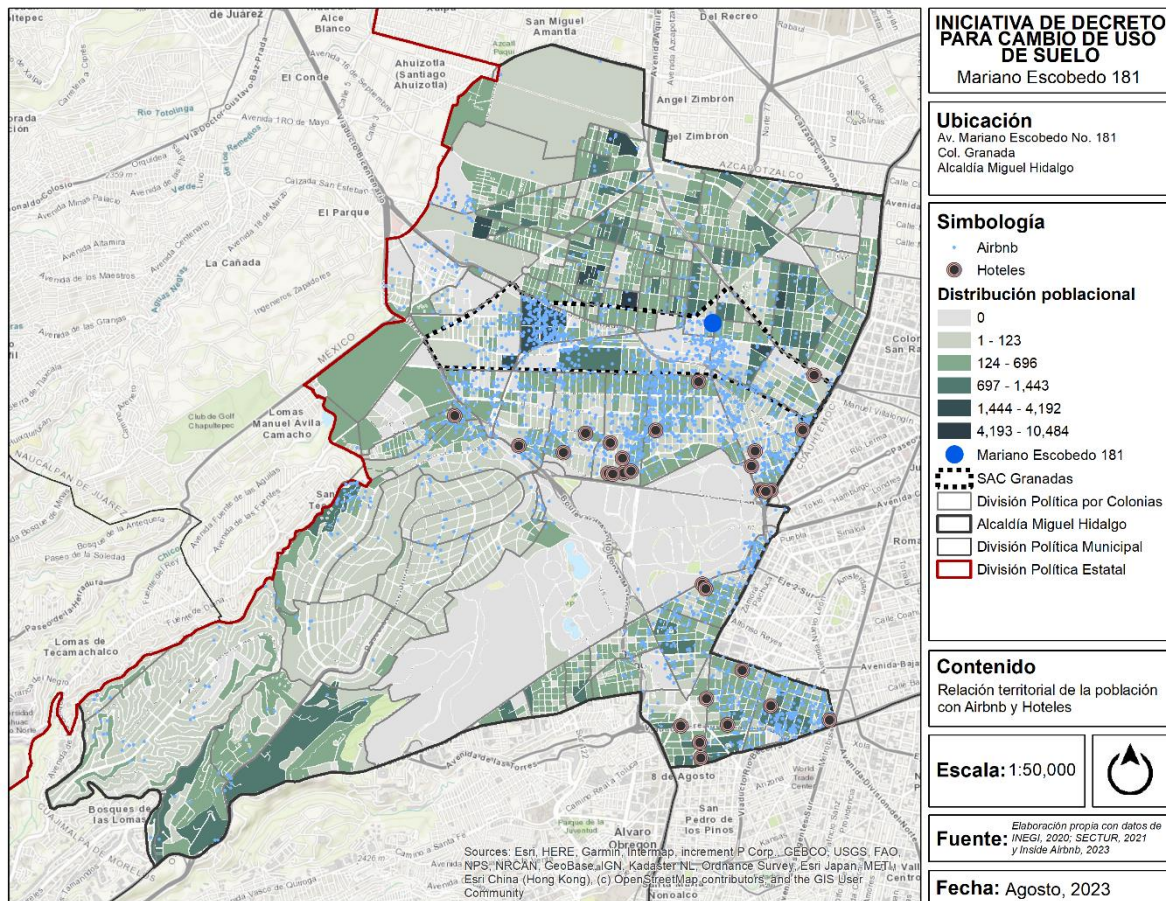
Como parte del análisis, resulta importante conocer el comportamiento de la plataforma Airbnb dentro de la Alcaldía, la cual ofrece hospedaje de corta estancia, en la mayoría de los casos al interior de viviendas particulares. Como lo señala el medio BBC News Mundo en su artículo “Airbnb en CDMX: el impacto de la plataforma en el desplazamiento y encarecimiento de viviendas en Ciudad de México”, la plataforma ha ocasionado el desplazamiento de la población residente en diferentes zonas de la Ciudad, ocasionando que los habitantes tengan que abandonar sus hogares, ya que los arrendatarios optan por integrar sus inmuebles en la modalidad de hospedaje en Airbnb o por el aumento en las rentas que esta plataforma ocasiona (González M. , 2023).

No obstante, como se observa en la Imagen VI-14, la ubicación de Airbnb, así como la de los servicios de hospedaje en hoteles, se encuentran en manzanas que concentran la mayor cantidad de población dentro de la Alcaldía. Tal es el caso del área que integra Plaza Carso, al oriente del SAC Granadas al concentrar 211 unidades de Airbnb, 6.99% de la oferta total de la Alcaldía; no obstante, alberga a 15,173 habitantes, siendo el 3.66% de la población total. Lo mismo sucede al suroriente, en las Col. Escandón I y II Sección, en las cuales se encuentran 325 unidades de Airbnb; 10.76% de espacios disponibles al interior de la demarcación y 8 hoteles que se encuentran en la categoría de 4 y 5 estrellas que disponen de 929 cuartos de hospedaje, sin embargo, a pesar de la oferta de hospedaje existente, al interior de estas colonias residen 28,257 habitantes, lo cual representa el 6.81% de la población residente. Ambos casos son similares a lo que sucede en Polanco, puesto que en ella habitan 32,019 personas, 7.72% de la población, a pesar de concentrar 820 unidades de Airbnb, 27.17% de la oferta existente de esta parte de la demarcación y ubicarse 2 hoteles con categoría de 5 estrellas con 59 habitaciones entre ambos.

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

Este comportamiento muestra que aunque existen aglomeraciones importantes de Airbnb y de hoteles en la Alcaldía Miguel Hidalgo, la mayoría se encuentran en zonas en las que habitan concentraciones importantes de población, por lo que es posible asegurar que los servicios de hospedaje, así como las plataformas que ofrecen hospedaje de corta estancia no afectan la permanencia de la población, por lo que el cambio de uso de suelo propuesto por el proyecto Mariano Escobedo 181 no representa una amenaza a la población que actualmente reside al interior de la demarcación y la zona del SAC Granadas.

Imagen VI-15 Relación de la distribución poblacional con Airbnb y Hoteles



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2020; Inside Airbnb 2023 y SECTUR 2021

Adicionalmente, con la intención de conocer a mayor profundidad las características de la población que reside en la Alcaldía Miguel Hidalgo, se ha tomado en cuenta el Índice de Desarrollo Social (IDS) elaborado por el Consejo de Evaluación de la Ciudad de México (EVALÚA), el cual toma en consideración el grado de satisfacción de las necesidades básicas con base en variables referentes a la calidad y espacio de la vivienda, el acceso a servicios de agua, drenaje, electricidad, internet, teléfono, salud y seguridad social además del nivel de escolaridad.

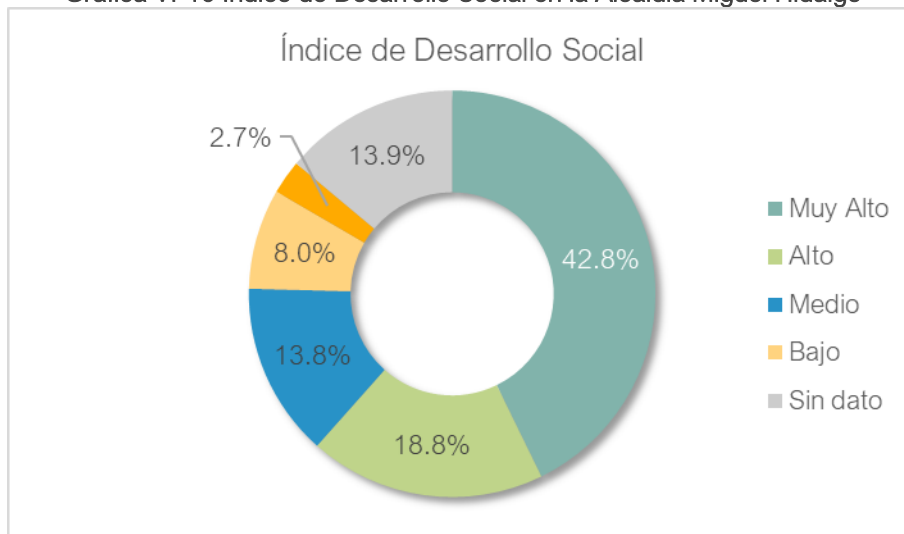
En la Gráfica VI-10 se observa que el 42.8% de la Alcaldía Miguel Hidalgo posee un estrato Muy Alto de desarrollo social debido a que cuenta con zonas habitacionales del segmento residencial y residencial plus en zonas como Polanco y Lomas de Chapultepec, las cuales tienen todos los servicios básicos y población de altos recursos económicos. Mientras tanto, el

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

18.8% se encuentra en el estrato Alto, que abarca zonas más antiguas de la demarcación como San Miguel de Chapultepec, Escandón y Popotla, en las que existen viviendas antiguas. Por otra parte, el 13.8% de la demarcación se encuentra en Medio, en tanto que el 8.0% se encuentra en Bajo y únicamente el 2.7% en Muy Bajo al ser zonas más antiguas como las Colonias Tacuba, Pensil, Argentina, entre otras, en donde hay presencia de numerosas viviendas de autoconstrucción que no cuentan con una buena calidad materiales y acabados, así como de servicios.

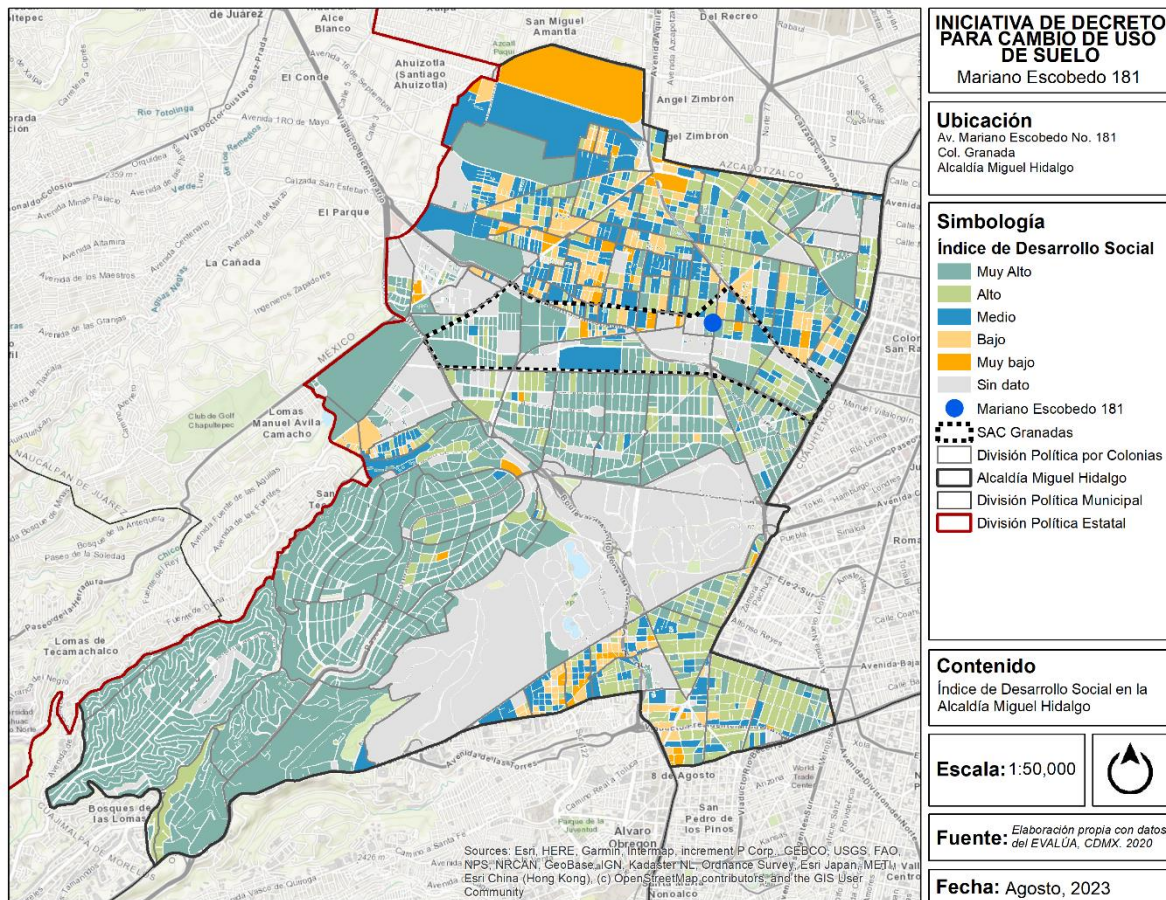
Gráfica VI-10 Índice de Desarrollo Social en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de EVALÚA, CDMX. 2020

En cuanto al entorno del proyecto Mariano Escobedo 181, este se encuentra en una zona en la que hay manzanas con un estrato Muy Alto y Alto, debido a la presencia de múltiples desarrollos de vivienda nueva, los cuales cuentan con materiales de alta calidad que son habitadas por personas de altos ingresos que pueden acceder a este tipo de vivienda. Por otro lado, también presenta los estratos Medio, Bajo y Muy Bajo dado a que en la zona predominan casas habitación construidas durante los años cincuenta y sesenta que muestran cierto deterioro en los materiales. De esta manera, por medio de la solicitud de cambio de uso de suelo de Oficina a Servicio de Hospedaje: Hotel que busca la presente Iniciativa de Decreto, el proyecto Mariano Escobedo 181 estará en posibilidad de incrementar el estrato que presenta la zona a través de la atracción de población que cuenta con altos ingresos económicos, además de contar con acceso a todos los servicios al ser un hotel tipo resort de categoría entre 4 y 5 estrellas.

Imagen VI-16 Índice de Desarrollo Social en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de EVALÚA, CDMX, 2020

Otro punto importante a abordar dentro del análisis son las condiciones de seguridad que presenta la Alcaldía, ya que, como menciona la publicación “La Seguridad Pública en México” del Instituto de Investigaciones Jurídicas, es necesario que existan las condiciones para que la sociedad realice sus actividades cotidianas con la certeza de que tanto su integridad y patrimonio estén libres de algún peligro, daño o riesgo (González J. , 2002). Con respecto a lo anterior, la Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (ENSU) del segundo trimestre de 2023 elaborada por INEGI, indica que, dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo, únicamente el 38.4% de la población se siente insegura, no obstante, está cifra la posiciona como la mejor en este rubro de las 16 demarcaciones que integran a la Ciudad de México.

En temas de incidencia delictiva, los datos de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México (FGJ) indican que, entre noviembre de 2022 y enero de 2023 se cometieron 351 delitos en vía pública y, de acuerdo con la Tabla VI-8, el robo de accesorios de auto representó el 49.57% de los delitos cometidos en este periodo. En segundo lugar, se encuentra el robo a negocio con un 19.66%, seguido por el robo a pasajero y/o conductor de vehículo en un 7.98%. En el 22.79% restante de los delitos cometidos en este periodo destaca el robo a pasajero y conductor, acoso sexual, robo de motocicleta, de vehículo, a transeúnte, y a repartidor.

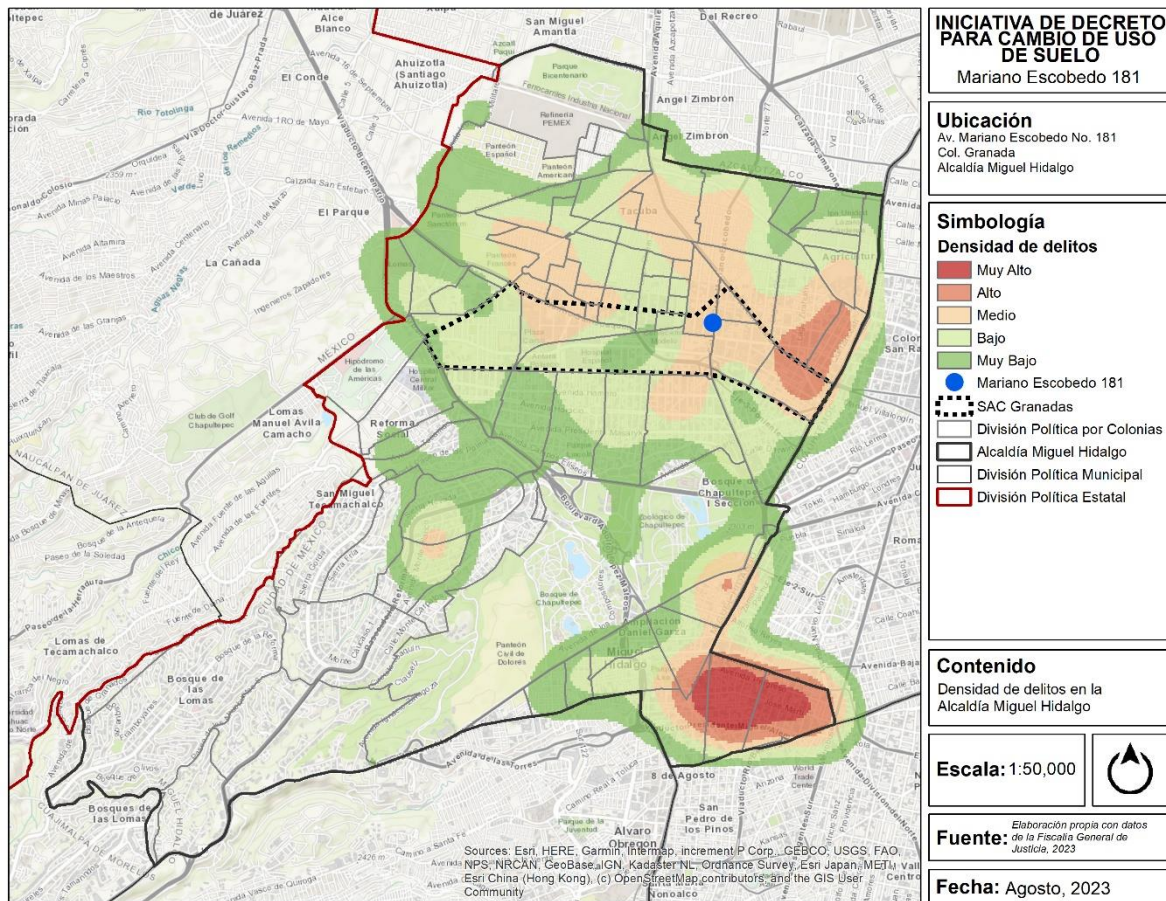
Tabla VI-8 Carpetas de investigación por delitos cometidos en la Alcaldía Miguel Hidalgo

Delitos cometidos en la vía pública		
Categoría	No. de delitos	Porcentaje
Robo de accesorios de auto	174	49.57%
Robo a negocio	69	19.66%
Robo a pasajero y/o conductor de vehiculo	28	7.98%
Acoso sexual	21	5.98%
Robo de motocicleta	21	5.98%
Robo de vehiculo	21	5.98%
Robo a transeunte	10	2.85%
Robo a repartidor	7	1.99%
Total	351	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2023

Los delitos cometidos en la Alcaldía Miguel Hidalgo, como se observa en la Imagen VI-17, se concentran principalmente en las Colonias Escandón I y II Sección al suroriente de la demarcación, lo que se puede asociar a la presencia del CETRAM Tacubaya y el Mercado Escandón; al oriente en las Colonias Verónica Anzúres, Tlaxpana y Anáhuac II Sección por la presencia de la estación Normal de la Línea 2 del SCT Metro, el Mercado Anáhuac Zona y el centro comercial Galerías Plaza de las Estrella. En relación al SAC Granadas, si bien la mayoría de este polígono presenta una baja densidad de delitos, la zona en la que se encuentra Mariano Escobedo 181 presenta una densidad media de delitos que se aglomeran en su mayoría en torno al Centro Comercial Parques Polanco y sobre la Av. Mariano Escobedo. Ante esto, de ser aprobado el cambio de uso de suelo para pasar de Oficina a Servicio de Hospedaje: Hotel dentro de 11,108.78 m² misma que representa el 37.30% dentro de la superficie máxima de construcción de 29,779.67 m², el proyecto estimulará la vigilancia natural de transeúntes y evitará que la zona quedé sin actividad, ya que contará con locales comerciales en los primeros dos niveles, además de esperarse una constante llegada de huéspedes al ser un hotel de categoría resort entre 4 y 5 estrellas.

Imagen VI-17 Densidad de delitos registrados en la Alcaldía Miguel Hidalgo



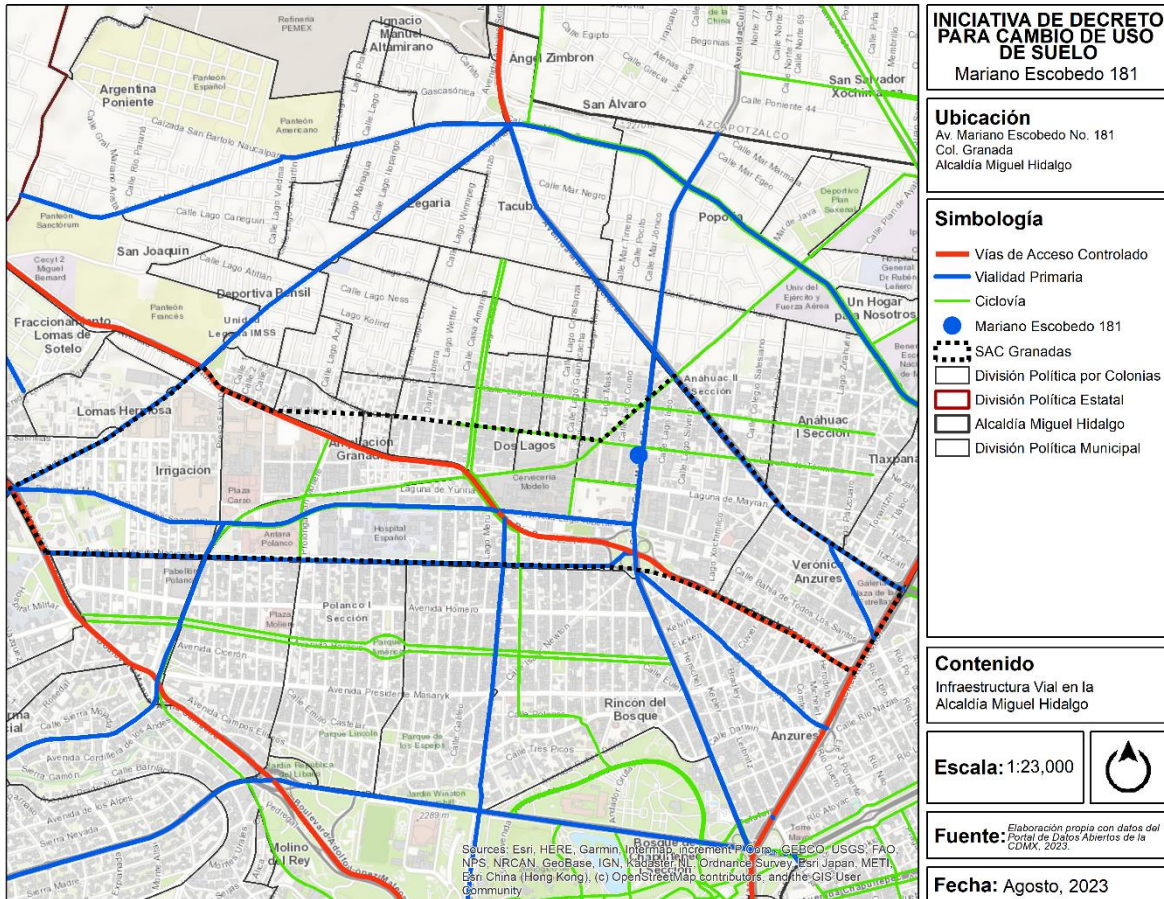
Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2023

Como resultado del análisis realizado, se puede concluir que el proyecto Mariano Escobedo 181 no afectará negativamente el comportamiento de la población, ya que los datos sugieren un incremento durante los próximos años. Además, el análisis muestra que los servicios de hospedaje y Airbnb no interfieren con la llegada de nuevos habitantes a la demarcación, dado que en las zonas en las que estos se aglomeran se observan concentraciones significativas de población que habita en ellas. Por otra parte, mediante la oferta de 182 cuartos de hotel busca detonar la actividad turística, la cual generará nuevas dinámicas que permitirán consolidar la zona. Por último, el cambio de uso de suelo de oficinas a hotel dentro de 11,108.78 m² misma que representa el 37.30% dentro de la superficie total de construcción de 29,779.67 m² representa una mejora en materia de seguridad, ya que se espera una constante llegada de huéspedes, los cuales dotaran de vigilancia natural al entorno.

VI.V Infraestructura Urbana

La Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con importantes vialidades que articulan y conectan con las Alcaldías colindantes, así como con municipios del Estado de México, de las que destacan Paseo de la Reforma, Calzada México Tacuba, Paseo de las Palmas, Av. Río San Joaquín, y Calzada Mariano Escobedo, donde se encuentra el proyecto Mariano Escobedo 181, que, como menciona el PDDU-MH, es considerado uno de los 16 corredores urbanos dentro de la demarcación. A continuación, la Imagen VI-18 muestra que el proyecto Mariano Escobedo 181, se encuentra en una ubicación privilegiada al hacer intersección con diversas vialidades primarias, así como vías de acceso controlado que tienen una dinámica de corredores económicos.

Imagen VI-18 Infraestructura Vial en la Alcaldía Miguel Hidalgo



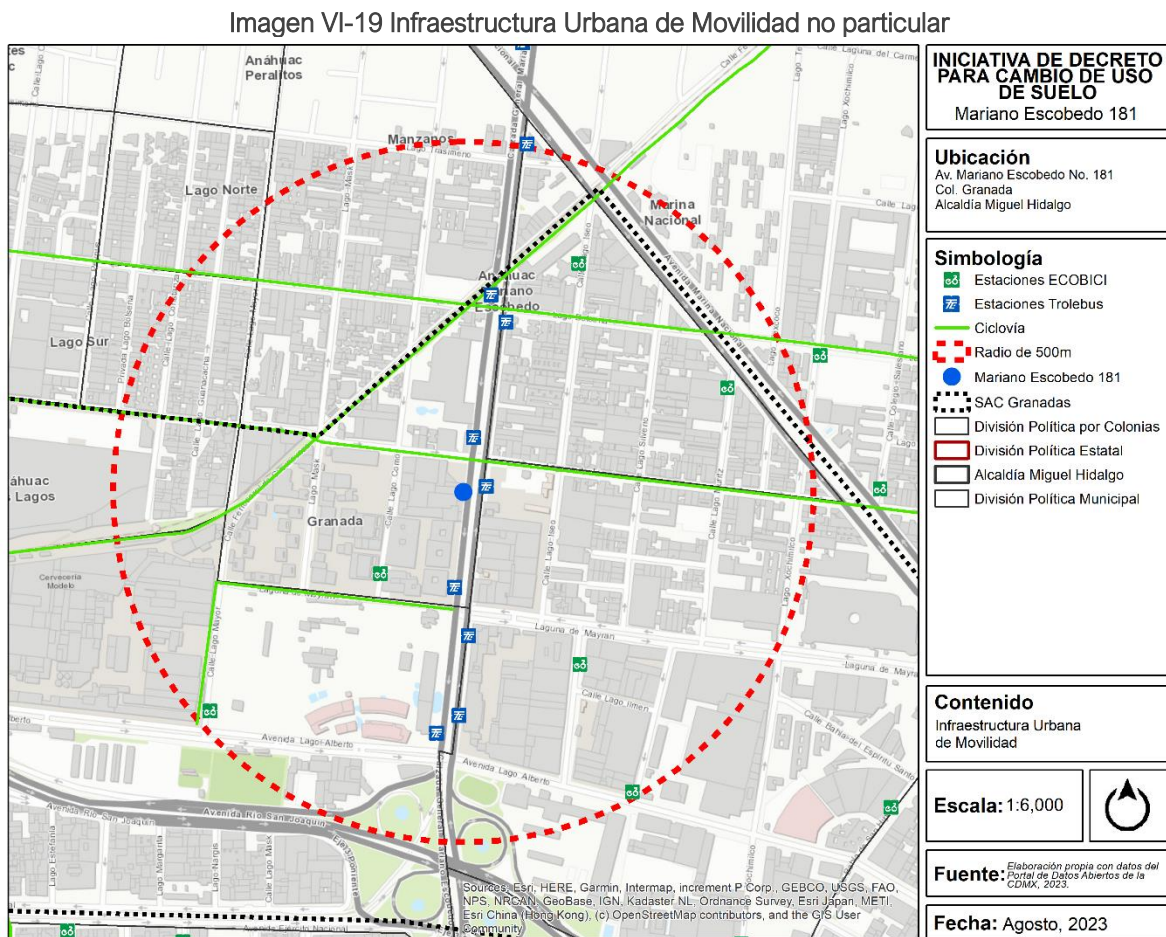
Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023.

En cuanto a oferta de transporte público, la Alcaldía concentra 17 estaciones del STC Metro, de las líneas 1, 2, 7 y 9, destacando las estaciones Tacuba de la línea 2 por el transbordo con la línea 7 y Tacubaya de las líneas 1, 7 y 9. Además, cuenta con el Centro de Transferencia Modal Tacuba (CETRAM) que concentra otros medios de transporte público que conforman el Sistema de Movilidad Integrada de la Ciudad de México. También concentra 7 estaciones del Metrobús que forman parte de las líneas 2 y 7, de las cuales Tacubaya y Campo Marte son terminales respectivamente. En cuanto a movilidad sostenible, Miguel Hidalgo cuenta con un

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

total de 113 estaciones de EcoBici que es el sistema de bicicletas públicas de la Ciudad de México.

Dentro de un radio de 500 m a la redonda de Mariano Escobedo 181, visto en la Imagen VI-19, se encuentran 6 estaciones de EcoBici, y 3.2 km de ciclovías. De igual forma, el proyecto busca fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte al incorporar 124 espacios para estacionamiento de bicicletas con base en el reglamento de construcción de la CDMX y en los lineamientos establecidos al incorporarse al SAC Granadas que se basan en la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013 en la que se “*especifica los criterios y requerimientos ambientales mínimos de una edificación sustentable para contribuir en la mitigación de impactos ambientales y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, sin descuidar los aspectos socioeconómicos que aseguran su viabilidad, habitabilidad e integración al entorno urbano y natural*”, con el fin de impulsar que las ciclovías cobren mayor relevancia como alternativa de movilidad en la Alcaldía.



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

Asimismo, dentro del radio de análisis, se localizan 4 paradas del Sistema de Transporte Eléctrico (Trolebús), pertenecientes a la Línea 6, la cual recorre de Metro el Rosario hacia Metro Chapultepec en ambos sentidos. Cabe destacar que existe un carril exclusivo compartido

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

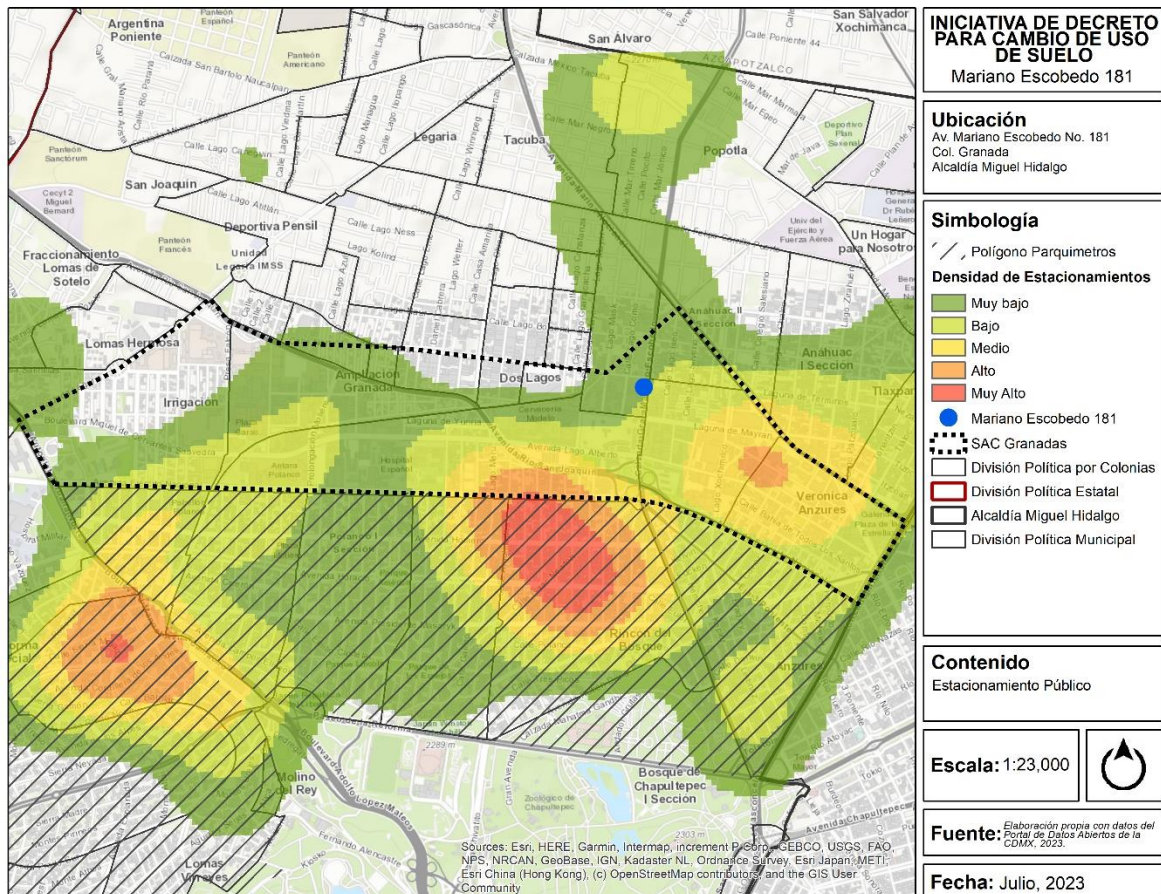
sobre la Calzada Mariano Escobedo para esta línea del Trolebús, lo que agiliza los traslados para los usuarios de sistema de transporte y que permite que los ciclistas puedan circular sobre esta vialidad con mayor seguridad.

Por lo tanto, la zona a pesar de disponer de una limitada oferta de transporte público masivo, cuenta con una óptima accesibilidad y diversas alternativas de movilidad que conectan con diferentes zonas de la Ciudad de México, lo que podrá ser aprovechado por los empleados durante la construcción del proyecto, que serán 200 personas y al entrar en funcionamiento se estará generando alrededor de 500 empleos indirectos., por lo que no se saturarán las vialidades ni el transporte público de la zona.

Respecto a los estacionamientos, como se observa en la Imagen VI-20, al sur del SAC Granadas, en la zona de Polanco, al igual que en la Colonia Anzures, se encuentra el sistema de parquímetros EcoParq que es uno de los sistemas de parquímetros en la Ciudad de México. Actualmente las concesiones de Polanco-Anzures y Lomas-Chapultepec, ubicadas en la Alcaldía Miguel Hidalgo, cuentan con un total de 12,510 cajones de estacionamiento y con 692 parquímetros. También, se muestra la densidad de estacionamientos públicos que hay y se puede apreciar una importante concentración en la parte surponiente del SAC, lo que corresponde a la V Sección de Polanco. Del mismo modo, destaca una alta concentración de estacionamientos al oriente de donde se ubica el proyecto de Mariano Escobedo 181 en la Colonia Granadas, proporcionando una oferta para evitar en mayor medida el estacionamiento en la vía pública y la subsecuente saturación de las vialidades.

En este sentido, el proyecto Mariano Escobedo 181 de acuerdo con el Convenio de Concertación contará con 427 lugares de estacionamiento que responden al uso de vivienda y locales comerciales con el que cuenta el proyecto y al uso de hotel que se solicita, dando cumplimiento con los lineamientos del SAC Granadas con el fin de no incentivar el uso del vehículo privado y ayudar a disminuir los problemas de congestión vehicular que afectan a la zona.

Imagen VI-20 Estacionamiento Público



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

Retomando la accesibilidad del SAC, los lugares con altos niveles suelen tener más actividades y densidad, lo que los hace más atractivos para los residentes ya que pueden satisfacer sus necesidades. Partiendo de lo anterior, se realizó un análisis de accesibilidad aplicando el modelo Space Syntax para conocer el grado con el que cuenta el SAC Granadas, así como el contexto inmediato del proyecto Mariano Escobedo 181 respecto a la Alcaldía Miguel Hidalgo.

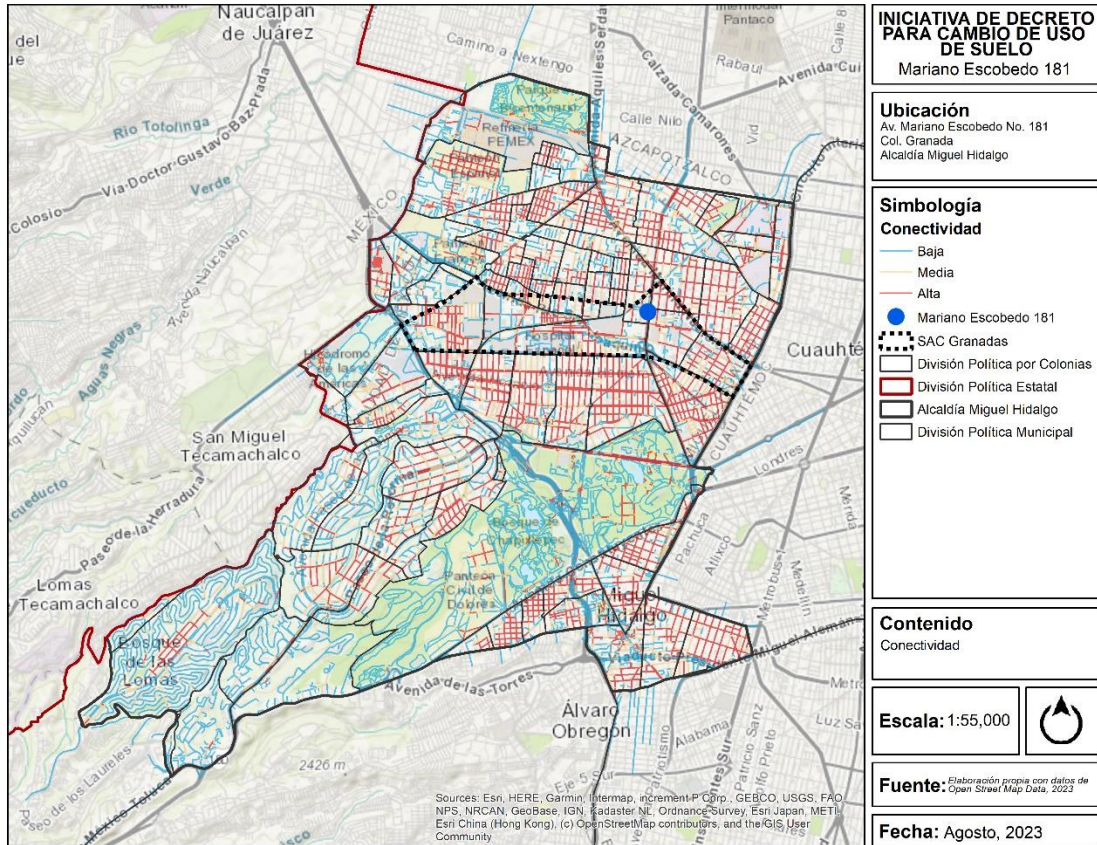
Como se observa en la Imagen VI-21, se puede determinar que existe una alta conectividad en aquellas zonas donde la traza es ortogonal mismas que cuentan con una mayor articulación entre calles; por el contrario, el bajo nivel de conectividad está estrechamente relacionado con la traza orgánica. Con base en lo anterior, el poniente de la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con una baja conectividad, que corresponde a las Colonias Bosques de las Lomas, Lomas de Chapultepec, Lomas de Reforma, Lomas Virreyes, Lomas Altas, Lomas de Sotelo, caracterizadas por ser principalmente habitacionales y albergar oficinas.

En contraste, el resto de la Alcaldía que, en su mayoría, conserva una traza ortogonal, tiene una mejor conectividad, conformada por las Colonias Polanco (todas sus secciones), Anzures, Verónica Anzures, Anáhuac, Popotla, por mencionar algunas, cuya morfología condiciona la localización de actividades económicas y de servicios. Para el caso de Mariano Escobedo 181, se conecta a través de vialidades primarias como Av. Ejército Nacional y Blvd. Miguel de

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

Cervantes Saavedra, además de ubicarse en una intersección de diferentes colonias como Anáhuac I Sección y Modelo Pensil, las cuales presentan una morfología urbana diferente, generando dinámicas e interacciones diversas al encontrarse una variedad y mixtura de usos de suelo en la zona. Es por esto que con proyectos como el de Mariano Escobedo 181, se impulsa una ciudad compacta que está mejor conectada y que genera mayor interacción social y dinamismo económico que beneficia no solo a la Alcaldía, también a la población local dentro del SAC.

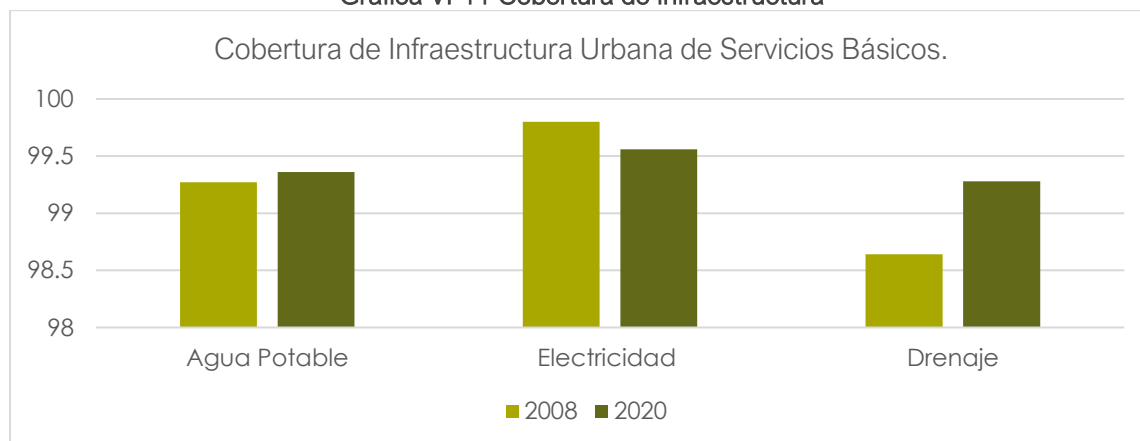
Imagen VI-21 Conectividad de la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: elaboración propia con datos Open Street Map Data, 2023.

En cuanto a la infraestructura de servicios básicos, el PDDU-MH presume la existencia de una cobertura del 99.27% del servicio de agua potable, 98.64% del sistema de drenaje y 99.8% cubierto de energía eléctrica. Con base en estos datos, se revisó el Inventario Nacional de Vivienda para realizar una comparativa y poder determinar si se ha incrementado o disminuido la cobertura de los servicios básicos en la Alcaldía, en el que se obtuvo como resultado una leve variación, como se observa en la Gráfica VI-11.

Gráfica VI-11 Cobertura de Infraestructura



Fuente: elaboración propia con datos del Inventario Nacional de Vivienda, 2020.

Desde la publicación del PDDU-MH, se han desarrollado múltiples proyectos en toda la demarcación, incluso con un mayor número de metros cuadrados de construcción a los propuestos en el proyecto de Mariano Escobedo 181, y como se visualiza en la gráfica, estos no han repercutido de manera significativa en el abastecimiento de los servicios básicos. Por lo tanto, resultaría viable el cambio de uso de suelo de oficinas a hotel para el mencionado desarrollo. De igual manera, se menciona que conforme a los Lineamientos del SAC Granadas se aportó la cantidad de \$14,123,920, con motivo de la sustitución de las medidas de integración, a efecto de que dichas medidas se lleven a cabo dentro del polígono del SAC, considerando las obras pertinentes en materia de infraestructura urbana que se tengan que subsanar para no afectar la dotación de servicios básicos.

En conclusión, el proyecto Mariano Escobedo 181 puede aumentar considerablemente el atractivo turístico de la zona, al convertirse en una opción que pueda atender la demanda hotelera de visitantes que arriben a la Alcaldía Miguel Hidalgo sin afectar o alterar la infraestructura urbana existente. Además, el proyecto cumplió con una serie de criterios establecidos en el SAC Granadas para poder incorporarse a este instrumento de desarrollo cuyo propósito es mitigar el impacto que va a generar en su contexto inmediato, siempre intentado que este impacto tenga beneficios positivos para la población residente y flotante.

VI.VI Factor Riesgos

Con el propósito de hacer uso de datos que provengan de fuentes de información verificable se utilizó el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México que, de acuerdo con la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México (LGIRPC), es un sistema integral basado en análisis espacial y temporal que permite reconocer el nivel de riesgo o peligro asociado a cada fenómeno perturbador que puede afectar a la Ciudad. (2023). Para profundizar en los fenómenos perturbadores se parte de la definición establecida en los lineamientos para la elaboración de Estudios de riesgo en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México del 26 de agosto de 2019.

Dichos fenómenos perturbadores son definidos como eventos de carácter geológicos, hidrometeorológicos, químico-tecnológicos, socio-organizativos y sanitarios ecológicos con

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

potencial de causar daños y pérdidas en sistemas expuestos, alteración de la vida social y económica o degradación ambiental, según la definición del art. 2, fracción XXVI de la LGIRPC.

Es así como ahora se describe la condición de la Alcaldía Miguel Hidalgo bajo el enfoque de albergar una mayor oferta de servicios, por lo que al concluir se realizará un análisis de los fenómenos reconocidos en un radio de 600m en función de Mariano Escobedo 181.

Fenómenos Geológicos

Se entiende por fenómenos geológicos a aquellos que tienen como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre, entre ellos se encuentran los sismos, las erupciones volcánicas, la inestabilidad de laderas, los flujos, caídas o derrumbes, hundimientos, y la existencia de grietas.

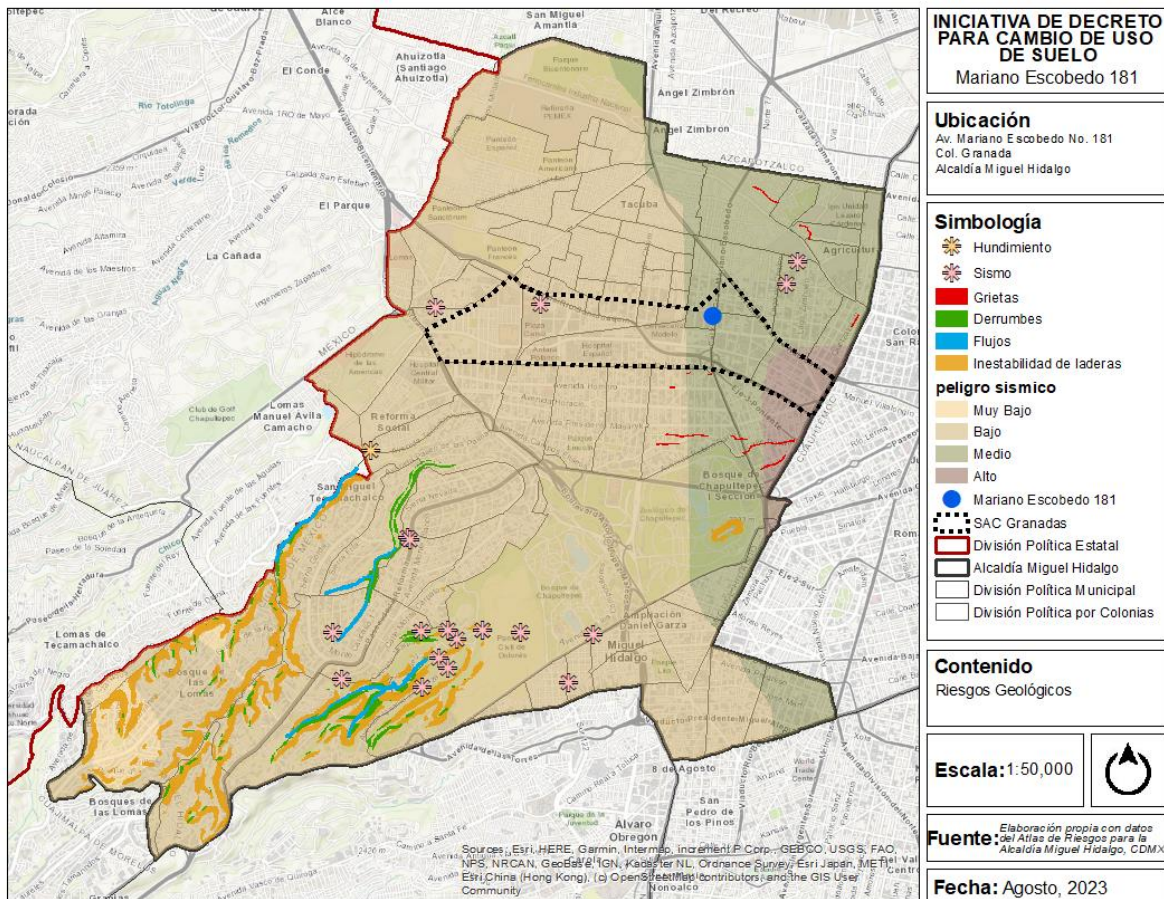
El portal del Atlas de Riesgo de la Ciudad reconoce cuatro categorías de peligro en la Alcaldía Miguel Hidalgo: Muy bajo, bajo, medio y alto. El peligro bajo se concentra en Bosques de las Lomas con una concentración mínima, la categoría que predomina es la de peligro bajo al poniente y centro de la demarcación; le sigue al oriente la categoría de peligro medio entre las Colonias Polanco secc. V, Anáhuac secc. I y II y Popotla. Se cree que la zona es de alto riesgo no por los eventos específicos sino por la concentración de grietas y, como se puede ver en la Imagen VI-22, las 2 más extensas atraviesan la colonia Anzures.

Si bien el peligro por sismicidad donde se pretende el cambio de uso de suelo es medio, de acuerdo con el Registro Único de Situaciones de Emergencia (REUSE), gran parte de los casos registrados se encuentran en la zona de peligro bajo y sólo el 11% en la zona de peligro medio. Respecto a los incidentes levantados en el REUSE, se presume que la concentración de registros se debe a su localización pues se ubica en la zona de barrancas donde el deslizamiento por laderas propicia al movimiento del suelo y en cuanto a los pocos registros en la zona de riesgo medio y alto se cree es resultado del estricto cumplimiento del marco normativo en materia de protección civil que requiere de una serie de vistos buenos y autorizaciones en las construcciones desde el sismo de 1985.

En cuanto a la inestabilidad de laderas, se presentan flujos y derrumbes al norponiente de la Alcaldía dentro de la zona de barrancas. En esa zona existe la aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas que, por su fecha de publicación, no establece estrategias que permitan disminuir el riesgo existente para la población que ahí habita. Por su localización, no tiene una relación con el predio.

Por lo anterior, se puede decir que los fenómenos geológicos tienen una presencia significativa en la Alcaldía Miguel Hidalgo al sur poniente donde por las condiciones naturales existe un riesgo latente para los asentamientos que ahí se encuentran; para el resto del territorio el fenómeno no resulta ser significativo y por ello Mariano 181 tiene un riesgo bajo en cuanto a incidentes de esta naturaleza.

Imagen VI-22 Riesgos Geológicos en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

Hidrometeorológicos

Los fenómenos hidrometeorológicos son causados por agentes atmosféricos como: lluvias extremas, inundaciones pluviales, fluviales y lacustres, tormentas de nieve, granizo, polvo y electricidad, heladas, sequías, ondas cálidas y gélidas y tornados.

De acuerdo con el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México y el REUSE, los tornados representan un riesgo muy bajo, le siguen las tormentas eléctricas, tormentas de granizo y heladas con un riesgo bajo y finalmente la sequías con un riesgo medio, lo que deja los eventos por inundaciones.

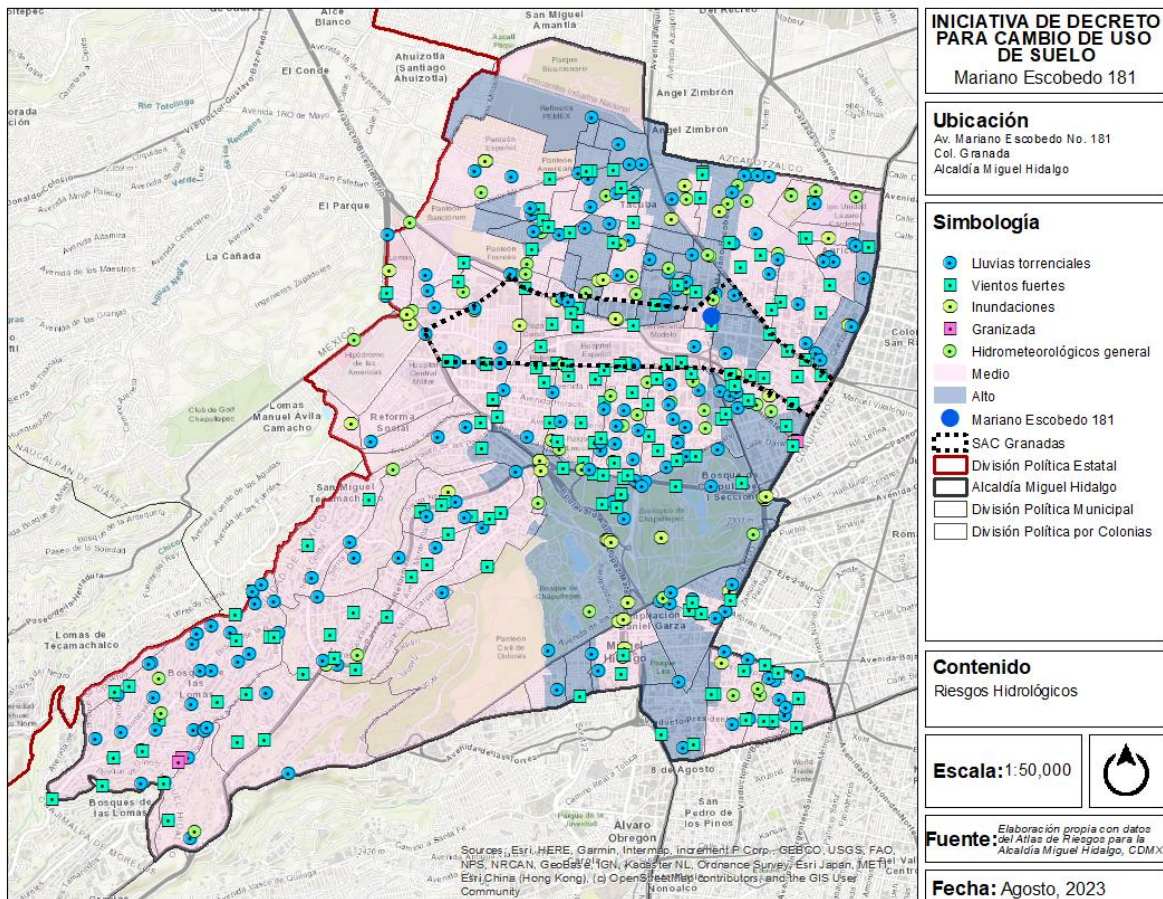
Según los datos proporcionados por el Portal del Atlas la Alcaldía Miguel Hidalgo, se han definido 131 zonas inundables, donde el 22% se definen como zonas con riesgo alto y el 78% con riesgo medio. En cuanto a su distribución espacial, las zonas con riesgo alto se ubican al nororiente y suroriente de la Alcaldía donde predominan las construcciones de la demarcación. En contraste, se entiende que el 78% de la Alcaldía cuenta con un riesgo medio debido a las condiciones del suelo pues dichas áreas se encuentran en las barrancas y en el Bosque de Chapultepec, tal como se observa en la Imagen VI-23. Por su parte, el REUSE refuerza lo antes descrito al reconocer 44 eventos concentrados en su mayoría dentro de las zonas con riesgo más alto; dichos eventos corresponden a encharcamientos sobre las vialidades.

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

En cuanto al resto de los datos del REUSE, responden a una alta concentración de registros por vientos fuertes y lluvias torrenciales al centro y sur poniente de la Alcaldía dentro de las secciones de Polanco, Bosque de Chapultepec y Barrancos, lo que ocasiona: caída de árboles, deslizamiento de tierra y la afectación en los servicios de comunicación. Sobre la categoría de fenómenos hidrometeorológicos del REUSE, reconoce eventos como caída de árboles y encharcamiento por lluvia o tormenta en su mayoría, lo que fortalece a las inundaciones como el fenómeno hidrometeorológico más significativo.

Respecto a Mariano Escobedo 181, se observa que se encuentra en una zona de medio riesgo por inundación y con menor concentración de incidentes hidrometeorológicos que el resto de la Alcaldía, lo cual refuerza la viabilidad del proyecto en la zona respecto a este tipo de riesgo.

Imagen VI-23 Riesgos Hidrológicos en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

Químico - Tecnológicos

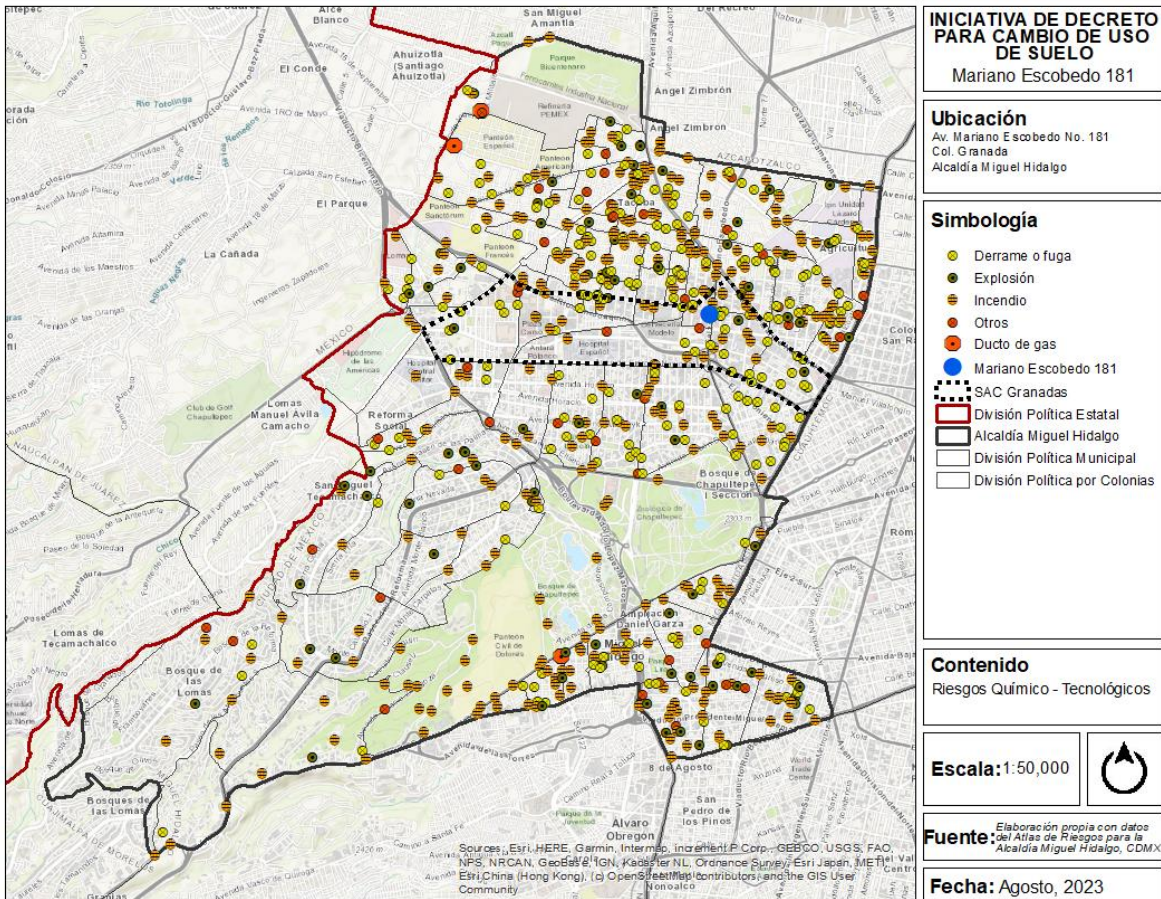
Se entiende por fenómenos químico – tecnológicos aquellos que se generan por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular. Comprende fenómenos destructivos como: incendios de todo tipo, explosiones, fugas tóxicas, radiaciones y derrames. Como se observa en la Imagen VI-24, los incendios urbanos se distribuyen en todo el territorio de la Alcaldía Miguel Hidalgo, sin embargo, se puede notar una ligera concentración en las Col. Escandón I y II sección y en la parte norte de la demarcación en la zona de Polanco

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

siendo estas donde predominan los asentamientos humanos y actividades terciarias. El REUSE identifica a este tipo de incendios como cortos circuitos en restaurantes, casa habitación y automóviles, así como quema de vegetación en la vía pública y terrenos baldíos. Respecto a los derrames o fugas de sustancias, al igual que los incendios urbanos, siguen un patrón de concentración dentro de las zonas con una mayor existencia de vivienda y actividades terciarias. Así también lo refleja el REUSE donde reconoce que este fenómeno refiere a la fuga en tanques estacionarios de gas L.P. y tomas domiciliarias, mismos que producen explosiones y que se reconocen como un tipo de evento. Esto quiere decir que las explosiones registradas responden en su mayoría a las fugas descritas anteriormente. Finalmente, los incendios en fuentes fijas y móviles y el grupo de eventos químico tecnológicos refieren a cortos circuitos y flamazos, fugas e incendios, respectivamente.

Respecto a las fugas y explosiones, Mariano Escobedo 181 contará con el Programa Interno de Protección Civil para garantizar que no existan incendios, fugas o explosiones por la instalación eléctrica y mecánica que requieran los servicios de hospedaje y el servicio de alimentos y bebidas en general. En conclusión, los eventos que integran el fenómeno químico tecnológico no son de alto impacto pues en su mayoría son siniestros que pueden resolver los servicios de emergencia de la Ciudad de México sin mayor complicación.

Imagen VI-24 Riesgos Químico Tecnológico en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

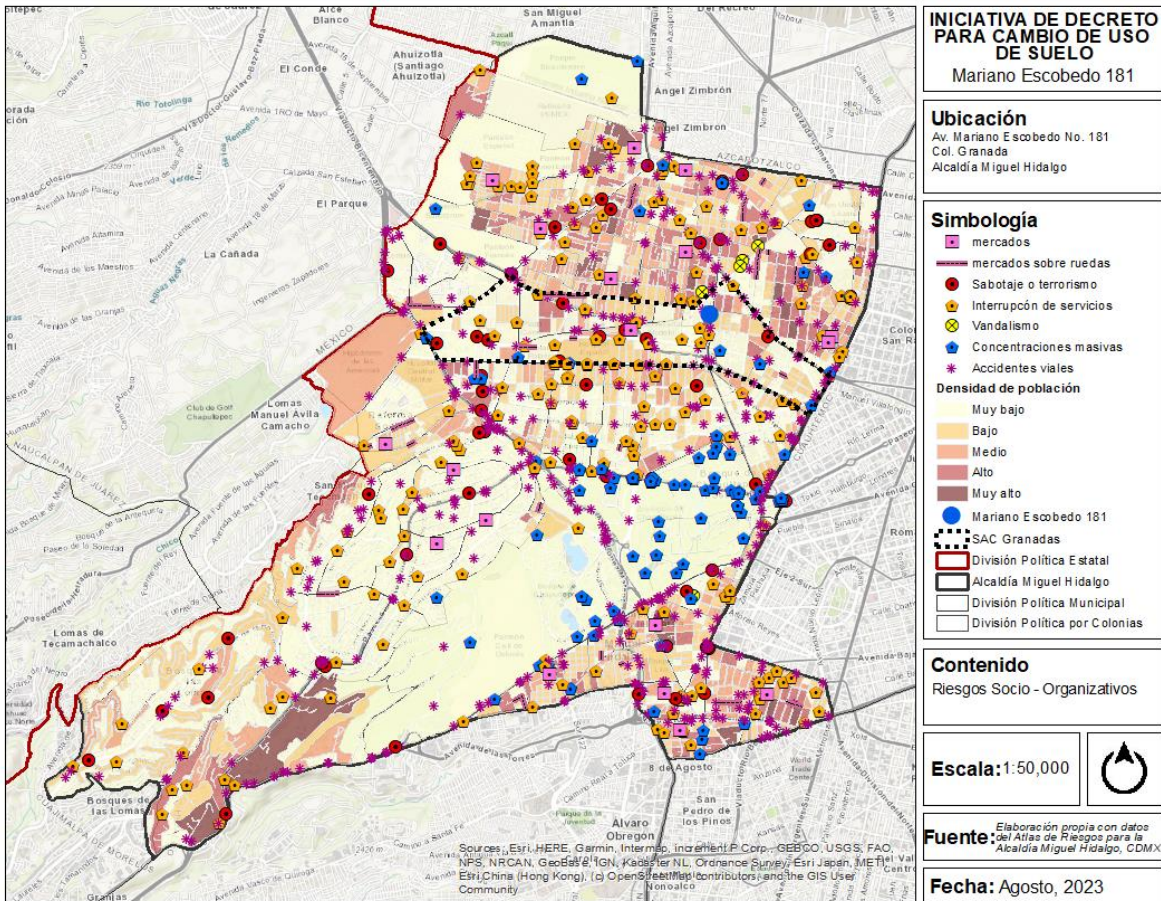
Socio - Organizativos

Finalmente, se entiende por riesgos socio organizativos aquellos generados con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de personas, tales como: concentraciones masivas de población e interrupción o afectación de los servicios vitales y sistemas estratégicos.

Al ser las concentraciones masivas un criterio de riesgo es necesario conocer cuál es la densidad poblacional de la Alcaldía. Como se puede observar en la Imagen VI-25, al norte y sur poniente de la Alcaldía en colonias como: Popotla, Legaria, Anáhuac I y II y Escandón se observa una mixtura donde predomina la densidad media, alta y muy alta; en cuanto a la zona de Polanco y Lomas de Chapultepec la densidad predominante es la media y baja. Esto es resultado del tipo de lotificación de la ciudad, así como del marco normativo existente que restringe un mayor aprovechamiento de la superficie máxima para construir, entre otros factores. Por su parte, se observa que las aglomeraciones no responden a la densidad poblacional, sino a espacios representativos como el Bosque de Chapultepec y la Av. Paseo de la Reforma. Se cree que estos puntos responden a la alta densidad de oficinas y servicios ubicados sobre la vialidad, así como al espacio para esparcimiento que ofrece el Bosque de Chapultepec. Otro factor importante que produce concentraciones masivas son los mercados y mercados sobre ruedas. En cuanto a los mercados se reconocen 18 y mercados sobre ruedas 28. Si bien ambos son atendidos por sectores diferentes, es importante reconocer que en ambos espacios es común que se presenten eventos químico-tecnológicos como incendios o explosiones derivadas de descuidos o de la falta de mantenimiento en las instalaciones.

En cuanto al resto de los eventos, los accidentes terrestres se concentran principalmente en: choques de vehículos particulares, motocicletas y camiones de carga. Estos accidentes se distribuyen en todo el territorio de la Alcaldía, pero particularmente sobre las vialidades principales: Av. Paseo de la Reforma, Av. Constituyentes, Río San Joaquín y Circuito Interior. La interrupción de servicios se ubica principalmente dentro de la zona con mayor concentración de población y de actividades terciarias. Dichos registros responden a la suspensión de los sistemas de transporte, así como a fugas de agua potable y a la interrupción del servicio de electricidad, sin mayor relevancia. Finalmente, el vandalismo se refiere al descuido que se puede tener por parte de seguridad ciudadana y la población misma, por lo que se requiere de mayor atención en las colonias Popotla y San Miguel Chapultepec, colonias donde se registran los eventos.

Imagen VI-25 Riesgos Socio Organizativos en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

En relación al predio y siguiendo la metodología de los lineamientos para la elaboración de Estudios de riesgo en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México del 26 de agosto de 2019, se elaboró un análisis de los riesgos en un radio de 600m a la redonda del Proyecto Mariano Escobedo 181 para conocer el estado actual del Entorno Urbano Inmediato en esta materia. De acuerdo con la Imagen VI-26, las condiciones en su contexto inmediato parecen óptimas y de riesgo bajo / medio.

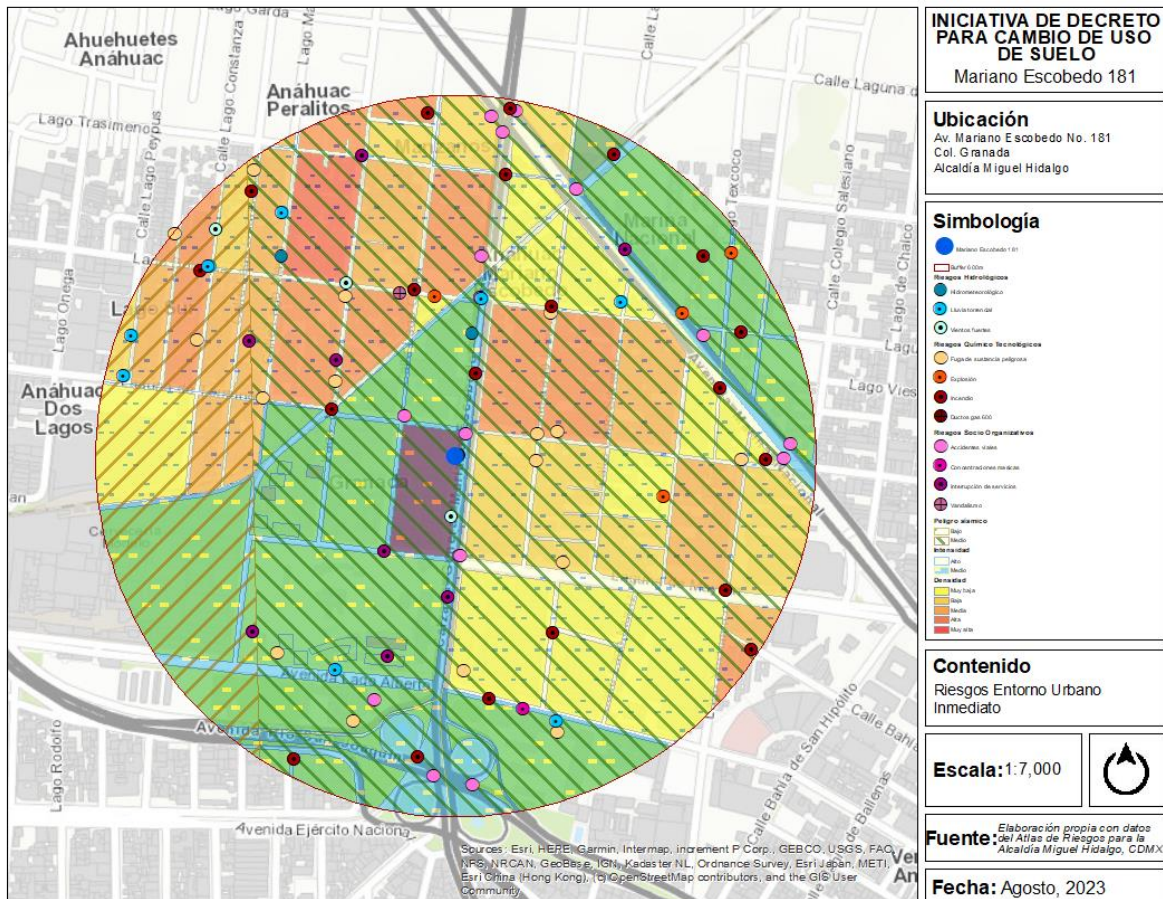
Respecto a los Riesgos Geológicos, como se mencionó anteriormente, al situarse el proyecto al norte de la demarcación, presenta un riesgo sísmico medio, sin ningún incidente en los últimos años de afectaciones por sismos o deslizamiento de laderas. Por su parte, los Riesgos Hidrológicos si presentan una mayor cantidad de eventos correspondientes a vientos fuertes y lluvias torrenciales y el predio se ubica entre riesgo medio y bajo de inundación. En las dos categorías de riesgos anteriormente descritas, Mariano Escobedo 181 se encuentra en una situación óptima para solicitar el cambio de uso de suelo, pues su probabilidad de incidentes de esta naturaleza es media / baja.

En cuanto a los Riesgos Químico Tecnológicos, lo que más se encuentra cercano al predio son incendios y fugas de sustancias peligrosas, estando en las manzanas colindantes. Esto implica un peligro externo, sin embargo, como se mencionó anteriormente, el proyecto contará con su Programa Interno de Protección Civil para garantizar que no existan incendios, fugas ni

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

explosiones. Finalmente, de los Riesgos Socio-Organizativos sobresalen los accidentes viales, los cuales se concentran sobre la Calzada Mariano Escobedo y Av. Marina Nacional, así como la interrupción de servicios, eventos que se encuentran distribuidos en todo el Entorno Urbano Inmediato.

Imagen VI-26 Riesgos en el Entorno Urbano Inmediato de Mariano Escobedo 181



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

En conclusión, los fenómenos que vulneran a la Alcaldía son diversos e importantes de atender sobre todo en zonas como: Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas, donde sus instrumentos de planeación no les permite reconocer los riesgos existentes, vulnerando la estabilidad de la población que lleva a cabo sus actividades en dichos espacios, por lo que es importante actualizar dichos instrumentos en beneficio de la demarcación y su prevención de Riesgos. Por otro lado, el Proyecto Mariano Escobedo presenta un riesgo bajo / medio respecto a los fenómenos de naturaleza geológica o hidrológica, mientras que los químicos–tecnológicos y los socios–organizativos presentan una mayor incidencia de eventos, los cuales se evitarán gracias al cumplimiento estricto de la norma aplicable que se ha mencionado anteriormente.

VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos menciona que:

“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 [...]”

“Artículo 8º. Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de este derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”

Con previo reconocimiento sobre la petición ciudadana para la modificación del PDDU-MH a través de Iniciativa de Decreto, que consiste en un análisis de viabilidad técnico y normativo es como se avala la constitucionalidad de dicha propuesta.

VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

Publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 16 de marzo de 2022.

En su artículo 12 sobre el Derecho a la Ciudad señala:

“1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.”

Su artículo 15, De los instrumentos de la planeación del desarrollo urbano menciona:

A. Sistema de planeación y evaluación

“2. La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza. [...]

4. La planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales e institucionales: los programas de gobierno de las alcaldías; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación. De conformidad con lo previsto en esta Constitución, el Sistema Integral de Derechos Humanos se articulará con el sistema de planeación de la Ciudad [...]

6. La Ciudad de México será una ciudad con baja huella ecológica, territorialmente eficiente, incluyente, compacta y diversa, ambientalmente sustentable, con espacios y servicios públicos de calidad para todos. [...]”

El artículo 16 sobre el Ordenamiento Territorial dice:

A. Medio Ambiente

“2. [...] La Ciudad de México minimizará su huella ecológica, en los términos de emisión de gases de efecto invernadero, a través de una estructura urbana compacta y vertical, nuevas tecnologías, uso de energía renovable, una estructura modal del transporte orientada hacia la movilidad colectiva y no motorizada, vehículos de cero emisiones de servicio público y privado, medidas y políticas de eficiencia energética, políticas de recuperación y conservación de ecosistemas y políticas de aprovechamiento energético del metano generado por residuos orgánicos [...]”

C. Regulación del suelo

“1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica [...]

4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos [...]

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. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las Alcaldías.

Los principios de transparencia y máxima publicidad regirán los cambios de uso del suelo. La autoridad está obligada a informar oportunamente a la comunidad sobre las solicitudes turnadas ante el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para su dictamen, así como los estudios establecidos en la legislación correspondiente. El proceso de transparencia en el cambio de uso de suelo incluye el informe que rinda el registro público de la propiedad respecto de la inscripción de los bienes amparados. Las consultas tendrán carácter vinculante según lo establecido en esta Constitución. En todo caso se privilegiará el interés público [...]”

Artículo 29 Del Congreso de la Ciudad de México

D. De las competencias del Congreso de la Ciudad de México

“1. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes.”

Por lo anterior, se presenta la Iniciativa al Congreso de la Ciudad para su valoración.

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;

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

Publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de junio de 2021.

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

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia”.

“Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.”

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

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concentración de acciones con los organismos de los sectores social y privado;

IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los Centros de Población;

VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables”

VIII.II Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de junio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 15 de mayo de 2023, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los programas de desarrollo urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

“Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

I. Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo.

II. Aprobar los decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación,”

“Artículo 5 Bis. Es derecho de los diputados iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a alguna de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley”

“Artículo 25 Quater. Son facultad del Consejo Constitutivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México:

I. Revisar cada seis años, y en un plazo no mayor de seis meses, los Programas vigentes, para efecto de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso, la expedición de un nuevo Programa; [...]

III. Elaborar pre-dictámenes de las iniciativas de decreto en materia de Programas, y en su caso, de Áreas de Gestión Estratégica, se presenten ante la Asamblea, y remitirlos a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana para su consideración en la elaboración de sus respectivos dictámenes;”

“Artículo 28. La planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.”

“Artículo 33. La planeación del desarrollo urbano se contiene en los siguientes ordenamientos jurídicos:

I. El Programa General de Desarrollo Urbano;

II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;

III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;”

“Artículo 33 Bis. Estarán afectados de nulidad absoluta y no podrán ser convalidados, los actos que celebre la Secretaría, y que tengan por objeto:

I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;

II. Aplicar un Programa, sea General o Parcial, sin identificar con precisión, en el dictamen, opinión, autorización, permiso, constancia, certificado, acuerdo o resolución de que se trate, el capítulo, apartado, subapartado, inciso, sub inciso, párrafo y página, del Programa aplicado;

III. Establecer usos del suelo, número de niveles, porcentaje de área libre y área mínima por vivienda, que no se encuentren previstos en el Programa aplicable al caso concreto de que se trate, y

IV. En general, modificar el contenido de los Programas, contravenir sus disposiciones u omitir la observancia de los mismos.”

“Artículo 34. Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea, mediante iniciativas de decretos.

Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley.

El procedimiento y los requisitos para iniciar, dictaminar, discutir y votar los decretos de Programas, o de reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, serán los establecidos en esta Ley, y a falta de disposición expresa, en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en sus reglamentos.”

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

“Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:

Al Jefe de Gobierno

A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y

A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en los individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley”

“Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable...”

“Artículo 38. Las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten a la Asamblea, serán turnadas para su análisis y dictamen, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea.”

“Artículo 39. Las iniciativas de decreto deberán presentarse directamente a la Asamblea, en cualquiera de los siguientes supuestos: [...]

II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, en materia de reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa”

“Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que, para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.”

VIII.III Código Fiscal de la Ciudad de México

Publicado el 29 de diciembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformado por última vez el 27 de diciembre de 2022, donde se hace referencia al impuesto por la prestación de servicios de hospedaje refiere lo siguiente:

“Artículo 162. Están obligados al pago del Impuesto por la Prestación de Servicios de Hospedaje, las personas físicas y las morales que presten servicios de hospedaje en la Ciudad de México.

Para los efectos de este impuesto se consideran servicios de hospedaje, la prestación de alojamiento o albergue temporal de personas a cambio de una contraprestación, dentro de los que quedan comprendidos los servicios prestados por:

Establecimientos hoteleros, hostales, moteles o tiempo compartido. [...]

Los contribuyentes realizarán el traslado del impuesto a las personas a quienes se preste servicios de hospedaje.”

VIII.IV Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

II. IMAGEN OBJETIVO

“[...] de conformidad con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable: [...]

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

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.

Propiciar una distribución armónica de la población, basada en la capacidad de dotación de servicios, que desaliente la creación de grandes desarrollos concentradores.

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

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

VIII.V Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Regeneración urbana

- *Mejoramiento de las áreas habitacionales, por medio de estímulos y eficiencia administrativa;*
- *Integrar a la población de las zonas marginadas, al proceso de desarrollo de la Delegación Miguel Hidalgo, por medio de la gestión social, la generación de empleo, la realización de obras públicas y la promoción de inversiones privadas; y*
- *Facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo.”*

Fortalecimiento económico

“La Delegación Miguel Hidalgo presenta ventajas competitivas inigualables para participar con fuerza en el desarrollo económico de la ciudad; es un espacio que aloja a los más importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio, recreación, entre otros y cuya estrategia económica pretende:

- *Lograr la distribución equilibrada de los satisfactores urbanos;*
- *Consolidar la posición de la Delegación Miguel Hidalgo como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad;*
- *Fortalecer y diversificar la estructura económica local.”*

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

4.3.1. Suelo Urbano

“[...] Habitacional Mixto (HM): zonificación en la que se permite la mezcla del uso habitacional mezclado con comercio, oficinas y servicios, asignándose principalmente en el área correspondiente a las colonias Granada y Ampliación Granada y en los predios con frente a corredores urbanos que actualmente cuentan con la diversificación de usos. Ocupa una superficie de 358.07 hectáreas, que representa el 7.62% del territorio Delegacional. [...]”

Dentro de la Tabla de Usos de Suelo de la página 74 del programa publicado el 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal se permitía el Uso denominado Servicios de Hospedaje: Hoteles, únicamente para los predios con zonificación HM.

VIII.VI Fe de erratas al Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal, Número 431, el 30 de septiembre de 2008

Documento en dónde se enlistan diversos cambios en los usos permitidos dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para el caso del uso de servicios de hospedaje u hotel este queda prohibido mediante un cambio en la Tabla de Usos de Suelo de la página 74 del programa.

Esta última modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, lejos de ajustarse a la estrategia de desarrollo urbano que prevé el documento, contraviene a las disposiciones en materia de fortalecimiento económico y consolidación de la Delegación Miguel Hidalgo al romper con uno de sus objetivos más importantes en materia económica, que es el de ofrecer certidumbre a los inversionistas mediante la publicación y aplicación del programa, hecho que no se respeta al ejercer cambios posteriores al mismo.

Por lo anterior y como parte de esta iniciativa se pretende derogar la fe de erratas para permitir el uso de servicio tipo hotel en Mariano Escobedo 181.

Cabe mencionar que, en el año 2020, se aprobaron iniciativas de Decreto que de igual forma se pretendían erradicar la fe de erratas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, por lo que existen antecedentes para que se lleve a cabo dicha modificación.

VIII.VII Aviso por el que se dan a conocer los Lineamientos para la constitución y operación del Sistema de Actuación por Cooperación para el mejoramiento y consolidación sustentable del desarrollo urbano de la zona denominada Granadas, ubicado en la delegación Miguel Hidalgo. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Número 72 Bis, el 17 de abril de 2015.

Instrumento previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en sus artículos 77 y 78, el cual busca ejecutar obras, acciones e inversiones para el mejoramiento y consolidación sustentable de la zona denominada Granadas. Alusivo a las razones que llevaron a la creación del Sistema de Actuación por Cooperación en donde se ubica Mariano Escobedo 181, el documento señala:

“Que el vigente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que data del año 2008, mantiene la misma de uso del suelo mixto y altas potencialidades de construcción, condición normativa que ha propiciado la reutilización del suelo industrial, faltando reglas que permitan generar en forma paralela el desarrollo de una nueva infraestructura urbana y equipamientos públicos, para atender en forma eficiente las necesidades de la población actual y futura de la zona.

Que para el adecuado manejo del uso del suelo habitacional mixto hace falta el establecimiento de estrategias e instrumentos que permitan transformar y actualizar la infraestructura, así como la estructura urbana de la zona; es decir, las vialidades concebidas y construidas desde el inicio del desarrollo de la zona, las redes de agua y drenaje y demás servicios urbanos se han mantenido sin cambio. [...]

Que los sistemas de actuación tienen por objeto articular las acciones de los sectores público y privado, para la realización de proyectos urbanos, así como de infraestructura, equipamiento, prestación de servicios públicos, recreativos, turísticos y obras, los cuales pueden ser privados y por cooperación; [...]

Que con los Sistemas de Actuación se logrará un beneficio para el desarrollo urbano de la Ciudad de México, en el que se establezcan los instrumentos y mecanismos necesarios para garantizar la claridad y transparencia en el manejo de los bienes y recursos aportados a este sistema, con la dirección y rectoría a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, [...]”

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

Referente a las responsabilidades de las dependencias de la Administración Pública con los particulares el documento indica:

“CUARTO. – La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda coordinará los trabajos de las Dependencias de la Administración Pública del Distrito Federal para que, en el ámbito de sus competencias, brinden las facilidades necesarias a los particulares integrados en el Sistema de Actuación por Cooperación para la agilización de los trámites y servicios que se requieran.”

VIII.VIII Convenio de Concertación para Acreditar la Integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, en la alcaldía Miguel Hidalgo, en adelante “SAC Granadas”, del Proyecto “Mariano Escobedo 181”

Celebrado entre las partes el día 18 de noviembre de 2022.

CLÁUSULAS

“PRIMERA. El presente “Convenio de Concertación” tiene por objeto establecer las obligaciones a cargo de “EL DESARROLLADOR” y las acciones de “LA SECRETARÍA”; así como el destino de las aportaciones económicas y recursos que debe cubrir “EL DESARROLLADOR” [...]”

“SEGUNDA. Mediante la celebración del presente “Convenio de Concertación” “EL DESARROLLADOR” se integra y sujeta al Sistema de Actuación por Cooperación [...] de la Zona denominada Granadas [...] y, por lo tanto, asume los derechos y obligaciones derivados de dicho sistema en relación con “EL PROYECTO” [...]”

“TERCERA. [...] “EL DESARROLLADOR” se obliga ante “LA SECRETARÍA” a que “EL PROYECTO” a desarrollarse en el Inmueble ubicado en Calzada General Mariano Escobedo número 181, Colonia Granadas, Alcaldía Miguel Hidalgo en esta Ciudad de México, cumpla con los lineamientos y especificaciones siguientes:

LINEAMIENTOS APLICABLES PARA “EL DESARROLLADOR”

GENERALES

- *Proporción de mezcla de usos de suelo*

“EL PROYECTO” contiene 29,779.67 m² S.N.B. (Sobre Nivel de Banqueta) el porcentaje de metros cuadrados de construcción destinados al uso de suelo habitables indicados en la Tabla siguiente corresponden con la Memoria Descriptiva del “EL PROYECTO” presentada por “EL DESARROLLADOR”, siendo el siguiente:

USO	M ²	PORCENTAJE
OFICINAS	11,108.78	37.30%
VIVIENDA	14,927.91	50.13%
COMERCIO	3,742.98	12.57%
OTROS	0	0%
TOTAL (2)	29,779.67	100%

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con lo acordado en el “Convenio de Concertación”

**El Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008, la Fe de Erratas publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre de 2008 y el Aviso por que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 01 de febrero de 2018, le asigna al predio la zonificación HM/15/45/M (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de*

construcción, 45% mínimo de área libre y Densidad 'M' (media, una vivienda por cada 50.00 M² de la superficie de terreno) con una superficie máxima de construcción de 31,249.02 m² y un número de viviendas permitidas de 76 (setenta y seis) resulta funcional para lograr el objetivo planteado en el proyecto, se adquiera de la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas" (sic).

Notas:

1. Datos en m² construidos Sobre el Nivel de Banqueta.
2. No incluye superficie de estacionamiento (sótanos).

[...] "EL PROYECTO" se encuentra ubicado en el Sector M3 del ámbito de aplicación del Sistema de Actuación por Cooperación para el Mejoramiento y Consolidación Sustentable del Desarrollo Urbano de la Zona denominada Granadas en la Alcaldía Miguel Hidalgo, para el cual corresponde el factor de pago 0.33 (cero punto treinta y tres centésimos de unidad).

ESPECÍFICOS

I. MOVILIDAD

- Estacionamiento de bicicletas

Conforme a la Memoria Descriptiva del Proyecto, se deberá calcular el número de bici-estacionamientos, de "conformidad con la que establece la Norma" Técnica Complementaria para el diseño Arquitectónico del Reglamento de Construcción del Distrito Federal.

- Programa de movilidad eficiente

"EL PROYECTO" deberá facilitar la intermodalidad, mediante la incorporación de la infraestructura necesaria para generar más viajes en modos no motorizados (peatonales y ciclistas principalmente), en este sentido "EL DESARROLLADOR" implementará una estrategia para establecer un Programa de Movilidad Eficiente, conforme, lo dispuesto en la Norma de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013.

- Estacionamiento de vehículos

Se deberá observar la política de reducción de estacionamientos establecida en el Programa General de Desarrollo 2018-2024, así como lo establecido en el Acuerdo por el que se da a conocer los Lineamientos para Construcción del Sistema de Actuación por Cooperación [...] de la Zona denominada Granadas [...], con lo cual se actualiza la participación de la Administración Pública de la Ciudad de México en el Sistema. En caso de no aplicar la reducción sugerida, habrá un incremento porcentual en la tasación de las medidas de integración urbana, correspondientes al número de estacionamientos adicionales.

Según el cálculo estimado en la Memoria Descriptiva [...], "EL PROYECTO" contará con un máximo de 427 cajones para estacionamiento de vehículos.

II. MEDIO AMBIENTE Y EDIFICACIÓN SUSTENTABLE

- Consumo eficiente de agua

"EL PROYECTO" deberá acreditar ser eficiente para el consumo de agua con las soluciones y equipos especificados en su Memoria Descriptiva para lograr una reducción de cuanto menos 20% de la demanda calculada.

- Materiales y residuos

Conforme a la Memoria Descriptiva [...], "EL PROYECTO" incluirá espacios, mobiliario y medios para la disposición final de residuos separados en al menos tres grupos: orgánicos, inorgánicos valorizables y otros inorgánicos, conforme a lo establecido en los numerales 5.2.4.16 de la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013.

- Calidad ambiental – Biodiversidad

En "EL PROYECTO" se utilizarán especies nativas y/o adaptadas a las condiciones de todas las áreas verdes, de conformidad con lo que indica el numeral 5.2.5.1.7 de la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013, para la regulación de confort térmico, así como favorecer la iluminación natural.

- Calidad ambiental – Calidad del ambiente interior

En "EL PROYECTO" se deberá considerar y dar cumplimiento a lo establecido en los numerales 5.2.5.3.1; 5.2.5.3.8 y 5.2.5.3.1.1 de la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013, para la regulación del confort térmico, así como favorecer la iluminación natural.

III. ESPACIO PÚBLICO

- Banquetas

En "EL PROYECTO" se deberá cumplir con los lineamientos para la construcción de todas las banquetas perimetrales a "EL PROYECTO", con el objetivo de garantizar la accesibilidad universal y un óptimo funcionamiento.

- Integración de Área libre al Espacio Público

Se deberá integrar funcionalmente y visualmente al espacio público circundante el área libre propuesta en "EL PROYECTO", mediante la colocación de mobiliario urbano, iluminación y zonas bajo sombras, evitando rejas que impidan el acceso peatonal.

El mantenimiento, operación y vigilancia de estos espacios correrá a cargo de "EL DESARROLLADOR".

- Proceso constructivo y desarrollo de la obra

Durante el desarrollo de la obra se deberá minimizar las afecciones al contexto urbano, la movilidad y la vida cotidiana de los habitantes de la zona, así como de los transeúntes que pasen por sitio, por lo que queda prohibido realizar obras, maniobras y actividades derivadas de los desarrollos de 21:00 a 6:00 horas, con previo aviso a los vecinos.

"CUARTA. "EL DESARROLLADOR", a fin de mejorar el entorno urbano de "EL PROYECTO" y conforme a los Lineamientos del Sistema de Actuación por Cooperación [...], se obliga de manera voluntaria a lo siguiente:

Aportar la cantidad de \$14,123,920.03 (Catorce millones veintitrés mil novecientos veinte pesos 03/100 M.N.) más el I.V.A., con motivo de la sustitución de las medidas de integración, [...]"

"QUINTA. "EL DESARROLLADOR", mediante el presente instrumento, y con el fin de incrementar el número de unidades de vivienda determinado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, para el predio ubicado en Calzada General Mariano Escobedo número 181, Colonia Granadas, Alcaldía Miguel Hidalgo en esta Ciudad de México, puede adquirir 144 Unidades de Vivienda de la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, para quedar de la siguiente manera:

Viviendas determinadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo	46
Viviendas adquiridas de la Bolsa de Vivienda del SACG.	144
VIVIENDAS PERMITIDAS	TOTAL 2020

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con lo acordado en el "Convenio de Concertación"

"EL DESARROLLADOR" adquirirá 144 Unidades de Vivienda de la Bolsa de Vivienda de la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas para completar el potencial que resulta necesario para llevar a cabo "EL PROYECTO", conforme a lo siguiente:

Datos del Inmueble	CALLE		Mariano Escobedo
	Número Exterior		181
	Suoficie del Terreno		3,787.76
Potencial Actual	Uso de Suelo Actual		HM/10/30/M
	Área Libre Actual	m ²	1,136.33
		%	30
	Número de viviendas Actual		76
	Niveles permitidos (PDDUMH)		10
	Desplante Actual (PDDUMH)		2,651.43
	Máximo Potencial de Construcción Actual HM (PDDUMH)		26,514.32
Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granadas y Ampliación	Área Libre Actual	m ²	1,704.49
		%	45
	Número de viviendas		76
	Desplante S.N.B.		2,083.27
	Niveles permitidos		15
	Máximo Potencial de Construcción HM		31,249.02
	Potencial Final	Área Libre Final*	m ²
%			45.03
Número de viviendas totales		220	
Desplante Final		S.N.B.	2,082.08
Niveles totales de construcción**		15	
Estacionamiento		427	
Potencial de Construcción Total ***		29,779.67	

*Área libre a partir del Nivel de Banqueta

** (PB + 14 + azotea)

***Superficie Sobre de Nivel de Banqueta

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a lo acordado en el "Convenio de Concertación"

"EL DESARROLLADOR" se obliga de manera voluntaria a aportar la cantidad de \$10,428,069.29 (Diez millones cuatrocientos veintiocho mil sesenta y nueve pesos 29/100 M.N.) más I.V.A., [...] para la Ejecución de los Sistemas de Actuación por Cooperación Granadas que señale "LA SECRETARÍA", derivados de la adquisición de Unidades de Vivienda de la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas. [...]

"EL DESARROLLADOR" se compromete a hacer uso de las Unidades de Vivienda de la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas para "EL PROYECTO", dentro de los dos años siguientes a la obtención del Certificado de Zonificación y Uso de Suelo que incluya las Unidades de

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

Vivienda de la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas conforme al presente Convenio. [...]

VIII.IX Contexto Normativo

VIII.IX.I Uso de Suelo

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio No. 2499-151MOM23 del 10 de marzo de 2023 (CUZUS), señala que de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación “MIGUEL HIDALGO” al predio le aplica la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). Superficie máxima de construcción: 26,514.32 m². Número de viviendas permitidas: 76.

No obstante, el mismo CUZUS señala que mediante el Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada, al predio de Calz. Gral. Mariano Escobedo No. 181, por ubicarse dentro del Área de la Colonia Granada y tener una superficie de 3,787.76 m², que se encuentra dentro del rango de 1,001 – 5,000 m², le corresponde una zonificación HM/15/45/M (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 45% mínimo de área libre y Densidad Media). Superficie máxima de construcción 31, 249.02 m². Número de viviendas permitidas: 76.

De igual manera, el Convenio de Concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, indica que el uso de oficinas tiene una superficie de 11,108.78 m² misma que equivale al 37.30% de la Superficie Máxima de Construcción de 29,779.67 m²: Asimismo, con la finalidad de incrementar el número de viviendas permitidas por el PDDU-MH se adquirieron 144 viviendas de la Bolsa de Viviendas del SACG, para permitir un total de 220 viviendas.

Por otra parte, el propósito de la presente Iniciativa de Decreto es solicitar el cambio de uso de suelo para pasar de oficinas a hotel en una superficie de 11,108.78 m² misma que representa el 37.30% dentro de la superficie máxima de construcción de 29,779.67 m².

Dicho de otro modo, el anteproyecto busca modificar la superficie destinada al uso de oficinas aprobado en el Convenio de Concertación por el uso de hotel, dentro de la zonificación actual HM/15/45/M (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 45% mínimo de área libre y Densidad Media). Superficie máxima de construcción 29, 779.67 m². Número de viviendas: 220.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.4 *CUZUS Folio 2499-151MOMA23* y 1.6 *Convenio de Concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas*.

VIII.IX.II Normas de Uso de Suelo

En cuanto a las normas aplicables, el CUZUS menciona la aplicación de las siguientes:

- Norma 11. Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales
- Norma 19. Estudio de Impacto Urbano
- Norma 28. Zonas y Usos de Riesgo

Adicionalmente, el CUZUS menciona la aplicación de las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

- Usos sujetos a regulación específica en zonificación Habitacional Mixto (HM)
- Usos Prohibidos en la Av. Felipe Carrillo Puerto-Lago Gran Oso-Lago Wan-Lago Garda y Lago Hielman-Lago Chiem -Lago de Aden con zonificación Habitacional Mixto (HM)
- Escuelas primarias, secundarias, preparatorias y universidades
- Estudio de Impacto Urbano
- Restricciones Viales

No obstante, con la finalidad de conocer las condiciones mínimas de aprovechamiento del suelo, se desarrollarán las siguientes Normas Generales de Ordenación:

- NGO 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- NGO 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- NGO 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

VIII.IX.II.I Normas Generales de Ordenación

VIII.IX.II.I.I *NGO1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)*

De acuerdo con el Convenio de concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, el anteproyecto arquitectónico tiene un área libre del 45.03% de la superficie del terreno, por lo que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es igual a 2,082.08 m² de superficie de desplante.

En cuanto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), el mismo instrumento establece una Superficie Máxima de Construcción de 29,779.67 m².

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.6 *Convenio de Concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas*

VIII.IX.II.I.II *NGO 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo*

La norma establece lo siguiente:

“Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea

factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banquetas, considerando lo siguiente:

[...]

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.”

De acuerdo con el Convenio de Concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, el proyecto está sujeto a tener un consumo eficiente de agua y reducir en un 20% la demanda de agua. Además, contará con un sistema alternativo que le permitirá el aprovechamiento del agua pluvial.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.6 *Convenio de Concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas*

VIII.IX.II.I.III NGO 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

La norma establece lo siguiente:

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

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

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 380/2021 de fecha del día 27 de agosto de 2021, el predio está ubicado en Calz. Gral. Mariano Escobedo, misma que cuenta con un ancho de calle de 30.00 m. Considerando lo establecido, la altura máxima permitida es de 60 m (30 m x 2), no obstante, el anteproyecto arquitectónico pretende una altura máxima de 57.45 m, de acuerdo con el plano ARQ E1 05 01.

Al encontrarse 2.55 m por debajo de lo permitido, el anteproyecto arquitectónico cumple con lo establecido por esta norma.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.5 *CANO Folio 380-2021*. y 2.2 *Planos del Anteproyecto Arquitectónico*.

VIII.IX.II.I.IV NGO 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales

La norma establece lo siguiente:

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

“El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.”

“La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno

Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5 [...] “

De acuerdo a lo establecido por la norma, el cálculo para conocer el número de viviendas factibles es el siguiente:

Superficie del terreno = 3,787.76 m²

3,787.76 m² / 50 m² = 75.75

75.75 = 76 viviendas factibles

No obstante, por medio del Convenio de Concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, se adquirieron 144 unidades de vivienda de la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, aumentando el número de viviendas permitidas por el PDDU-MH, por lo que se tienen permitidas 220 viviendas.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos y *1.X Convenio de Concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas*

VIII.IX.II.I.V NGO 19. Estudio de Impacto Urbano

La norma establece lo siguiente:

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

[...]

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

De ser aprobada la presente iniciativa de decreto, el proyecto realizará el Estudio de Impacto Urbano correspondiente.

VIII.IX.II.I.VI NGO 28. Zonas y Usos de Riesgo

La norma establece lo siguiente:

“No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre los derechos de vía de ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; no se permitirá la ubicación de viviendas en los pasos subterráneos de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diésel, gas L. P., gas natural comprimido y sus derivados.”

Iniciativa de Decreto
Mariano Escobedo 181

De acuerdo con lo establecido en la presente norma, la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 380/2021 de fecha 27 de agosto de 2021 no establece que el predio se encuentre en una zona de riesgo, por lo que la norma no aplica.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.5 CANO Folio 380-2021.

VIII.IX.II.II Normas Particulares de Ordenación

VIII.IX.II.II.I Usos sujetos a regulación específica en zonificación Habitacional Mixto (HM)

La norma establece lo siguiente:

Cuadro 36. Usos Sujetos a Regulación Específica

Usos	Regulación específica
<i>Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científica y tecnológica; salones para banquetes y fiestas; jardines para fiestas; Salones de baile y peñas; restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.</i>	<i>Usos prohibidos en las colonias: Ignacio M. Altamirano, San Diego Ocoyoacac, Huichapan, Argentina Antigua, Argentina Poniente, Ampl. Torre Blanca, Torreblanca, San Joaquín, México Nuevo, San lorenzo Tlaltenango, Escandón I Sección, Escandón II Sección, Anzures, San Miguel Chapultepec I Sección, San Miguel Chapultepec II Sección, Popotla, Nextitla, Tacuba, Irrigación y Periodista.</i>
<i>Moteles</i>	<i>Usos prohibidos en las colonias: Ignacio M. Altamirano, San Diego Ocoyoacac, Huichapan, Argentina Antigua, Argentina Poniente, Ampl. Torre Blanca, Torreblanca, San Joaquín, México Nuevo, San lorenzo Tlaltenango, Escandón I Sección, Escandón II Sección, San Miguel Chapultepec I Sección y San Miguel Chapultepec II Sección, Granada y Ampl. Granada.</i>

Si bien la norma establece que el uso de Moteles está prohibido dentro de la Colonia Granada, el propósito de la presente Iniciativa es solicitar el cambio de uso de suelo para pasar de oficinas a hotel en una superficie de 11,108.78 m² misma que representa el 37.30% dentro de la superficie máxima de construcción de 29,779.67 m².

VIII.IX.II.III Usos Prohibidos en la Av. Felipe Carrillo Puerto, Lago Gran Oso - Lago Wan - Lago Garda y Lago Hielmar - Lago Chiem - Lago de Adén con zonificación Habitacional Mixto (HM)

La norma establece lo siguiente:

“En las la Av. Felipe Carrillo Puerto, Lago Gran Oso – Lago Wan – Lago Garda y Lago Hielmar- Lago Chiem – Lago de Adén con zonificación Habitacional Mixto (HM), se prohíbe los usos de: mueblerías y venta de ataúdes; tiendas de materiales de construcción: tabla roca, material para acabados; venta de gasolina, diesel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación; madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla, venta de materiales metálicos; venta de maquinaria y equipo pesado; grúas, trscabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas; centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales; hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud; auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinétecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos; velatorios, agencias funerarias agencias de inhumación con crematorio; transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer; terminales y estaciones de

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas; reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado.”

Ya que el proyecto no se encuentra sobre alguna de las vialidades referidas anteriormente, la norma no aplica.

VIII.IX.II.III.I Escuelas primarias, secundarias, preparatorias y universidades

La norma establece lo siguiente:

“Las escuelas primarias, secundarias, preparatorias y universidades, no podrán instalarse al interior de zonas habitacionales; sólo se autorizará su establecimiento en corredores urbanos, siempre y cuando no afecten el funcionamiento de la vialidad durante su horario de operación y no se permitirá el estacionamiento en vía pública ni aun siendo los accesos propios a las instalaciones. Los predios destinados a estas actividades deberán incluir al interior de los mismos las bahías de ascenso y descenso necesarias para la seguridad de los usuarios, así como los cajones de estacionamiento necesarios, de conformidad con la normatividad vigente en la materia.”

El proyecto que motiva la presente Iniciativa de Decreto no contempla escuelas, primarias, secundarias, preparatorias y universidades, por consiguiente, la norma no aplica. Por otro lado, el propósito es el cambio de uso de suelo para pasar de oficinas a hotel en una superficie de 11,108.78 m² misma que representa el 37.30% dentro de la superficie máxima de construcción de 29,779.67 m².

VIII.IX.II.III.II Restricciones Viales

La norma establece lo siguiente:

“Con el fin de coadyuvar a mejorar la circulación vehicular en la red vial, los predios con frente a las siguientes vialidades deberán respetar la restricción señalada para cada una de las mismas, la cual podrá ser utilizada únicamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, así como bahías de ascenso y descenso y área para el cúmulo de vehículos a fin de no afectar el funcionamiento de la vialidad, ni de los accesos de otros predios y/o inmuebles; su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario; aunado a esto sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables.

Cuadro 37. Restricciones Viales

N°	Vialidad	Tramo	Restricción m.
3	Av. Mariano Escobedo- Av. Cuitláhuac	De Av. Melchor Ocampo a Ferrocarriles Nacionales	7.5

El anteproyecto arquitectónico al ubicarse sobre la Calz. Gral. Mariano Escobedo, respeta lo establecido al tener una restricción de 7.64 m, siendo 0.14 m más de lo requerido. Por lo tanto, el anteproyecto arquitectónico da cumplimiento a la presente norma.

Para una referencia más amplia, consultar el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico.

IX Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:
a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya

Artículos transitorios

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo.

TERCERO. Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto.

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

Ciudad de México, a 03 de octubre de 2023

C. Arie Hanono Roffe

XI Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento de Compraventa 76,091
- 1.2 Instrumento de Cesión de Derechos Fideicomisarios 64,983
- 1.3 Poder General 59,409
- 1.4 CUZUS Folio No. 2499-151MOMA23
- 1.5 CANO Folio 380-2021
- 1.6 Convenio de Concertación SEDUVI/DGOU/2879/2022
1. Copia Certificada INE C. Arie Hanono Roffe

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico

2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

ARQ 02 01	ARQ 02 02	ARQ 02 03
ARQ 02 04	ARQ 02 05	ARQ 02 06
ARQ 02 07	ARQ 02 08	ARQ 02 09
ARQ 02 10	ARQ 02 11	ARQ 02 12
ARQ 02 13	ARQ 02 14	ARQ 02 15
ARQ 02 16	ARQ 02 17	ARQ 03 01
ARQ 03 02	ARQ 03 03	ARQ 03 04
ARQ 03 05	ARQ 03 06	ARQ 03 07
ARQ E1 04 01	ARQ E1 04 02	ARQ E1 04 03
ARQ E1 04 04	ARQ E2 04 01	ARQ E2 04 02
ARQ E2 04 03	ARQ E1 05 01	ARQ E1 05 02
ARQ E1 05 03	ARQ E1 05 04	ARQ E1 05 05
ARQ E1 05 06	ARQ E1 05 07	ARQ E1 05 08
ARQ E1 05 09	ARQ E2 05 01	ARQ E2 05 02
0 DET CCM 01 01	0 DET CCM 01 02	0 DET CCM 02 01
0 DET CCM 02 02		

XII Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.

Quien suscribe el C. Arie Hanono Roffe hace entrega de la copia certificada por notario de la credencial para votar en calidad de apoderado legal de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, como Fiduciario en el Fideicomiso número "2301/2016" propietaria del predio ubicado en Calz. Gral. Mariano Escobedo No. 181, Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11520, Ciudad de México.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.7 Copia Certificada INE C. Arie Hanono Roffe.pdf*

Bibliografía

- ONU-Habitat (Marzo,2019) *Expansión urbana vs. Ciudad Compacta*. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/onu-habitat-blog>
- Hernández, F. (21 de julio de 2023) Por home office, oficinas se recuperan lentamente en la CDMX. Obtenido de Centro Urbano: <https://centrourbano.com/inmobiliario/home-office-oficinas-cdmx/>
- Ayala, C. (18 de junio de 2023) Turismo de la CDMX comenzó el 2023 con recuperación. Obtenido de El Economista: <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Turismo-de-la-CDMX-comenzo-el-2023-con-recuperacion-20230618-0017.html>
- Dueñas, D. (25 de julio de 2023) CDMX regulará las plataformas digitales de hospedaje. Obtenido de: <https://www.capital21.cdmx.gob.mx/noticias/?p=44863>
- SEDUVI (17 de marzo de 2023) Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México 2022-2024 prevé la creación de 100 mil empleos adicionales. Obtenido de: <https://seduvi.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/plan-de-reactivacion-economica-de-la-ciudad-de-mexico-2022-2024-preve-la-creacion-de-100-mil-empleos-adicionales>
- De la Garza, A. (30 de octubre de 2022). *Airbnb y la precarización de la vivienda*. Obtenido de Noroeste: <https://www.noroeste.com.mx/colaboraciones/airbnb-y-la-precarizacion-de-la-vivienda-BL2872773>
- González Díaz, M. (10 de febrero de 2023). *Airbnb en CDMX: el impacto de la plataforma en el desplazamiento y encarecimiento de viviendas en Ciudad de México*. Obtenido de BBC News Mundo: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-64551591>
- Grupo Lar. (29 de septiembre de 2019). *Nuevo Polanco: reinventando la manera de vivir la ciudad*. Obtenido de Grupo Lar: <https://grupolar.com.mx/blog/nuevo-polanco-reinventando-la-manera-de-vivir-la-ciudad/>
- Gobierno del Distrito Federal. (2003). *Decreto por el que se declara como Área de Valor Ambiental del Distrito Federal al Bosque de Chapultepec*. Ciudad de México: Gaceta Oficial del Distrito Federal.
- INECC. (2018). *Informe Nacional de Calidad del Aire*. Ciudad de México: Coordinación General de Contaminación y Salud Ambiental, Dirección de Investigación de Calidad del Aire y Contaminantes Climáticos.
- PAOT. (Marzo de 2022). *Geoportal*. Obtenido de <https://paot.org.mx/micrositios/mapoteca/geovisor.php>
- Ruiz, Ó. (2018). Ciudades compactas: más prósperas, más equitativas y con mejor movilidad. *IMCO*, 54-67.
- SEDEMA. (2011). *Bosque de Chapultepec*. Obtenido de Lineamientos para el uso de espacios en el Bosque de Chapultepec: http://data.sedema.cdmx.gob.mx/bosquedechapultepec/index.php?option=com_content&view=article&id=56&Itemid=89
- SEDEMA. (2018). *Inventario de Emisiones de la Zona Metropolitana del Valle de México*. Ciudad de México: Dirección General de la Calidad del Aire, Dirección de Proyectos de Calidad del Aire.

Iniciativa de Decreto

Mariano Escobedo 181

SEDEMA. (2022). *Calidad del aire en la Ciudad de México, Informe 2019*. Ciudad de México: Dirección General de la Calidad del Aire, Dirección de Monitoreo de Calidad del Aire.

SEDEMA. (28 de Julio de 2023). *Dirección General del Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Áreas de Valor Ambiental*. Obtenido de *Bosques de las Lomas*: <http://www.sadsma.cdmx.gob.mx:9000/rally/pex/assets/pages/anp.php>

Administración Pública del Distrito Federal. (2015 de Abril de 2008). *Aviso por el que se dan a conocer los Lineamientos para la constitución y operación del Sistema de Actuación por Cooperación para el mejoramiento y consolidación sustentable del desarrollo urbano de la zona denominada Granadas*. Ciudad de México, CDMX, México.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México. Obtenido de https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf

Gobierno de la Ciudad de México. (Marzo de 2022). *Portal de Datos Abiertos*. Obtenido de <https://datos.cdmx.gob.mx/dataset/carpetas-de-investigacion-pgj-cdmx>

H. Asamblea Legislativa Constituyente de la Ciudad de México. (2017). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México. Obtenido de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_6.4.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal . (02 de septiembre de 2021). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México. Recuperado el 2022, de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_6.4.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal . (2021). *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México, México. Obtenido de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx//images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_4.1.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2003). *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México. Obtenido de http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2008). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc*. Ciudad de México. Obtenido de http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2021). *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México. Obtenido de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_4.1.pdf

