

**INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO EN AVENIDA CONSTITUYENTES No. 151, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO**

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

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, quien suscribe el presente C. Gerardo Gutiérrez Herrera haciendo uso de mi facultad y mi derecho de presentar iniciativas de decreto ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "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 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES No. 151, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO HOTEL, VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES EN UNA ZONIFICACIÓN HM/10/40/Z Y 12,852.00 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"

**ATENTAMENTE**

  
**Gerardo Gutiérrez Herrera**



COORDINACIÓN DE SERVICIOS  
PARLAMENTARIOS



FOLIO:

0000445

FECHA:

27/5/22

HORA:

11:50 Am.

RECIBÍÓ:

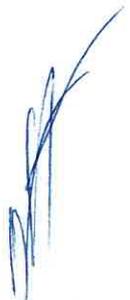
*Tomy*

*R/ Carpeta  
y USB*

# INICIATIVA DE DECRETO

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

Av. Constituyentes, No. 151, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. C.P. 11850



## Índice

---

I	Denominación del decreto propuesto .....	7
II	Objetivo del decreto propuesto .....	8
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone; .....	8
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;..	9
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; .....	10
	V.I Factor económico .....	10
	V.II Factor Vivienda .....	11
	V.III Factor ambiental .....	12
	V.IV Factor social.....	14
	V.V Infraestructura urbana.....	15
	V.VI Factor de riesgo .....	16
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;.....	17
	VI.I Factor Económico .....	17
	VI.II Factor Vivienda .....	27
	VI.III Factor Ambiental.....	30
	VI.IV Factor Social .....	37
	VI.V Infraestructura Urbana .....	42
	VI.VI Factor Riesgo .....	45
VII	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;49	
	VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .....	49
	VII.II Constitución Política de la Ciudad de México.....	49
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;.....	51

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

VIII.I	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano .....	51
VIII.II	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal .....	52
VIII.III	Código Fiscal de la Ciudad de México .....	54
VIII.IV	Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal .....	54
VIII.V	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo .	55
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 .....	56
VIII.VII	Contexto Normativo .....	56
VIII.VII.I	Uso de Suelo .....	56
VIII.VII.II	Normas de Uso de Suelo .....	58
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 .....	65
X	Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	65
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 .....	66
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.....	67
XIII	Bibliografía .....	68

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA CONSTITUYENTES No. 151, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO

**DIP. HÉCTOR DIAZ POLANCO**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**  
**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

### 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 la presente, C. Gerardo Gutiérrez Herrera, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “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 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES No. 151, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO HOTEL, VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES EN UNA ZONIFICACIÓN HM/10/40/Z Y 12, 852.00 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”

## 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 citado en el párrafos anteriores, dado que al día de la elaboración de la presente 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 22 de marzo de 2018.

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 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*

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

*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 concordancia a los requisitos y el orden dispuesto en el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Antes de continuar, de acuerdo con Instrumento de Compraventa No. 148,540 referente al predio Av. Constituyentes 151, Licencia de Fusión No. AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS010/2019 de los predios Av. Constituyentes 151 y Rebollar 31 e Instrumento de Protocolización de Fusión de Predios No. 150,435, la propiedad objeto de Iniciativa de Decreto se encuentra ubicada en Avenida Constituyentes No. 151, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11850, Ciudad de México, donde por medio del C. Gerardo Gutiérrez Herrera en calidad de representante legal a favor de “BANCO VE POR MÁS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS denominada “Banco Ve por Más”, S.A. Fideicomiso 453, de acuerdo con lo establecido en Testimonio del Instrumento del Otorgamiento de Poderes No. 149,078 se promueven la presente Iniciativa.

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.

Para una referencia más amplia consultar el Anexo Documentos *1.1 Instrumento de Compraventa 148,540 Constituyentes 151, 1.2 Licencia de Fusión Folio AMH\_DGGAJ\_DERA\_SL\_AR\_FUS010\_2019 y 1.3 Instrumento de Protocolización de Fusión de Predios 150,435.*

## **I Denominación del decreto propuesto**

Iniciativa ciudadana: “INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “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 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES No. 151, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO HOTEL, VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES EN UNA ZONIFICACIÓN HM/10/40/Z Y 12, 852.00 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”

## **II Objetivo del decreto propuesto**

---

La presente iniciativa tiene por objeto solicitar a todas las autoridades correspondientes la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, para el predio ubicado en Av. Constituyentes No. 151, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, para que se permita el uso de servicios de hospedaje tipo hotel, vivienda y locales comerciales en una zonificación HM/10/40/Z y 12,852.00 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción.

Como resultado de lo anterior, se reforzarán las estrategias de reconversión en pro de impulsar el crecimiento económico que, derivado de los efectos adversos que ocasionó la pandemia de COVID-19 por SARS-CoV-2 a los inmuebles de la ciudad central que ofrecían servicio de oficinas, por lo que parte del objetivo del decreto propuesto es aprovechar y revitalizar estos inmuebles para aprovechar las ventajas de localización y a su vez aumentar la oferta de servicio de alojamiento que derive en mayor infraestructura turística, creación de empleos y una derrama económica para la Alcaldía Miguel Hidalgo.

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

---

De acuerdo con el art. 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal los programas vigentes deben revisarse cada 6 años para evaluar sus resultados en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover reformas, derogaciones o adiciones pertinentes o la expedición de uno nuevo, para el caso, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, así como la Fe De Erratas al Decreto que contiene al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicada en Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre del 2008, actualmente cumple 13 años desde su entrada en vigor, 7 años más de los establecido por Ley, considerando que el diagnóstico que motivo su publicación, así como sus estrategias planteadas responden a un periodo específico donde en la actualidad las necesidades de habitar el espacio responden a otros factores, es necesario su modificación para atender desde la planeación los problemas de sus habitantes y en paralelo encaminar la inversión y el desarrollo urbano de la Ciudad.

En cuanto a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Miguel Hidalgo, éste reconoce como problemáticas una terciarización del territorio que deriva en la expulsión de la población residente un decremento en la construcción de la vivienda, en atención a ello, plantea en su apartado de estrategias consolidar la posición de la Alcaldía como el principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad; además de facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo y fortalecer y diversificar la estructura económica local, así como promover la generación de empleo a través de la promoción de inversiones privadas y la realización de obras públicas.

De principio es importante destacar la contradicción que plantea el programa al reconocer un proceso de terciarización como un problema y a la consolidación de la Alcaldía en materia de negocios, turismo y cultura como una estrategia. En vista de que las actividades en materia de

## Iniciativa de Decreto Constituyentes 151

negocios, turismo y cultura, promueven los usos de servicio y comercio, mismos que se entienden como principales usos que motivan a la terciarización. La estrategia no atiende al problema, por el contrario, lo promueve.

Por ello, se plantea la actualización del programa, así como de la Fe de Erratas para reconocer los procesos actuales de la Alcaldía orientados a necesidades en materia de negocios, turismo y cultura.

Por ello, el proyecto Constituyentes 151 a través del cambio de uso de suelo de oficina a servicio de hospedaje tipo hotel; cambio de literal de M a Z y 5 locales comerciales, pretende atender a las necesidades de hospedaje derivado de las dinámicas en materia de negocios, turismo y cultura; reforzar el carácter habitacional y atraer nueva población residente mediante el cambio de literal y consolidar las dinámicas de comercio y servicio a través de aumentar la oferta de servicios y comercio.

Por lo anterior la solicitud propuesta es viable debido a que concentra una serie de usos que permitirá consolidar a la Alcaldía, de manera particular a la Col. San Miguel Chapultepec II Sección. Cabe mencionar que la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 588/2021 y fecha de expedición 13 de septiembre de 2021 reconoce la II Sección, sin embargo el programa no reconoce dichas secciones, por lo que a partir de este momento se considerará II Sección.

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

La presente Iniciativa propone modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, así como la Fe De Erratas al Decreto que contiene al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicada en Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre del 2008, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 12357-151GUGE21 de fecha 16 de julio de 2021 (CUZUS) al predio o inmueble localizado en Av. Constituyentes No. 151, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con una zonificación HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno)

Por su parte, el proyecto busca modificar lo antes mencionado para permitir una zonificación HM/10/40/Z (Habitacional, 10 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre<sup>1</sup> y Densidad Z) en 12,852.00 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción.

Para una referencia mas amplia consultar Anexo Documentos *1.6 CUZUS Folio 12357-151GUGE21*.

---

<sup>1</sup> Es importante resaltar que la propuesta de modificación respeta el 40% de área libre asignada en la zonificación directa.

**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 un porcentaje importante del equipamiento metropolitano de salud, recreación, así como oficinas, consultorios médicos privados y equipamientos de carácter turístico hotelero de la Ciudad de México. Asimismo, identifica que la demarcación continúa en un proceso de terciarización de actividades, teniendo como consecuencia el despoblamiento.

Si bien se reconoce a la terciarización como un problema, el apartado Estrategia de Desarrollo Urbano del PDDU-MH en materia económica, considera que la demarcación presenta ventajas competitivas para integrarse en el desarrollo económico de la ciudad, en el que se concentran importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio y recreación. En este sentido, las metas que se plantean van encaminadas a consolidar la posición de la Alcaldía como el principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad; además de facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo y fortalecer y diversificar la estructura económica local. Lo anterior, se puede interpretar como una controversia al plantear como estrategia fortalecer la dinámica comercial y de servicios de la Alcaldía, al mismo tiempo que describe a la terciarización de las actividades económicas como un problema. De manera parcial, se puede concluir que es importante la modificación del programa para plantear estrategias que estén diseñadas con un enfoque integral, el cual reconozca las necesidades del territorio para un óptimo aprovechamiento.

De acuerdo con el análisis que se desarrolla en la fracción VI se identificó un proceso de terciarización en la demarcación, derivado de la pandemia por SARS-CoV-2; dicho proceso se vio afectado particularmente el submercado de oficinas y el sector turístico. Respecto al primero, se generó un cambio en el paradigma laboral enfocado al trabajo en casa, generando un aumento de la tasa de desocupación de oficinas, resultando en una sobreoferta y, por lo tanto, el sector dejó de ser rentable. En cuanto al sector 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, sin embargo, se espera que los índices turísticos muestren una recuperación a final del año 2022.

Por otra parte, con la finalidad de incentivar la inversión y reactivar la economía, el Gobierno de la Ciudad de México implementó programas e instrumentos, entre los que destaca el “Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México 2022-2024”, el cual tiene como objetivo acelerar el crecimiento económico a través del impulso a la economía familiar, al sector de la construcción, vivienda y al turismo por medio de estrategias puntuales. Por ese motivo se promueve la presente Iniciativa de Decreto, cuya intención es incentivar el sector de la construcción a través de una inversión estimada de 600 millones de pesos (MXN). De manera concreta, el proyecto objetivo de la presente Iniciativa de Decreto Constituyentes 151 consiste en la modificación de zonificación de HM/8/40/M a HM/10/40/Z, solicitando el cambio de

oficinas a hoteles compuesto por 96 cuartos; el cambio de literal de M que permite 43 vivienda a literal Z para desarrollar 71 viviendas y 5 locales comerciales. Se proyecta que el servicio de hospedaje tipo hotel tendrá una capacidad para albergar a 144 personas, en cuanto a la vivienda se proyecta una población de 107 residentes con un perfil socioeconómico medio y alto.

Dentro de los beneficios económicos que conlleva el proyecto, se identifica la recaudación de impuestos, derivado del uso de servicios de hospedaje y de las viviendas contempladas, mismas que tendrán un impacto positivo en la plusvalía de la zona. Asimismo, el proyecto considera usos complementarios tales como servicios y comercios, los cuales estarán conformados por 5 locales localizados en la planta baja, por lo que se diversificará la estructura de la economía local. Finalmente, para su construcción, se requerirán de 300 empleados, y la operación del hotel estima contratar 30 empleados aproximadamente, de tal manera que contribuirá de manera directa a la activación de la economía de la Ciudad de México. De manera integral, el proyecto pretende atender la demanda turística y de vivienda de la demarcación, buscando acelerar el crecimiento y desarrollo de las economías del sector de construcción, vivienda y turismo.

#### V.II Factor Vivienda

De acuerdo con el PDDU-MH, en la época de los 70s comenzó la pérdida de usos habitacionales y el cambio hacia una dinámica que alberga usos ajenos a la población residente. De acuerdo a los datos censales del año 2000 (INEGI) presentados en el programa, este fenómeno tuvo un decremento, lo que representó un crecimiento notable en la construcción de viviendas tipo departamentos de 6 y 7 niveles. Este proceso se dio principalmente en colonias populares y eventualmente en las colonias de nivel socioeconómico medio, sin embargo, este fenómeno no se presentó en las colonias Anzures, San Miguel Chapultepec II Sección y Escandón, siendo el comercio y oficinas los usos predominantes.

En respuesta a lo anterior, el PDDU-MH prevé en el apartado de imagen objetivo un equilibrio urbano que se logrará a través de una distribución equitativa de oportunidades en apego a las características del territorio y la capacidad de la infraestructura urbana. Para cumplir con el objetivo planteado, se establecieron estrategias particulares. Para efectos de este apartado, retomamos la siguiente estrategia y algunos puntos focales de la misma:

##### *“Regeneración urbana*

*Esta política plantea evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional [...]*

- 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.”*

Con base en el análisis realizado en la fracción VI se infiere, se ha cumplido con las estrategias planteadas al existir un incremento de la población residente, así como de la oferta de vivienda,

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

sin embargo, esto no ocurre en todas las colonias que integran la demarcación, es el caso de San Miguel Chapultepec II Sección.

Por otro lado, derivado de la pandemia por SARS-Cov-2 (COVID 19) el gobierno de la Ciudad promueve el Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México que, como parte de su eje 2, pretende apoyar al sector de la construcción, la vivienda y la economía en general. El proyecto Constituyentes 151 busca la reactivación económica en el sector de construcción y vivienda a través de plantear el cambio de la literal M que permite una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno lo que da como resultado 43 unidades de 200 m<sup>2</sup> c/u, a una densidad Z con un total de 71 viviendas de entre 60 y 70 m<sup>2</sup> según lo marca el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México. Y como medida para abatir el déficit de vivienda accesible, pasar de 8 a 10 niveles, permitiendo contribuir al cumplimiento de las estrategias y la imagen objetivo mencionados anteriormente, así como con el eje 2 en materia de vivienda y uso de suelo del Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México, al mantener y consolidar el crecimiento progresivo de la vivienda que se ha perdido por el fenómeno de la terciarización en las alcaldías centrales.

En resumen, el proyecto Constituyentes 151 en materia de vivienda plantea la reactivación de la dinámica de la zona a través de un aumento de literal, aunado al cambio de uso de suelo de oficina para permitir servicio de hospedaje tipo hotel, lo que contribuirá a reactivar el sector turístico, y reactivar en general la economía de la Ciudad.

#### V.III Factor ambiental

El PDDU-MH señala la constante transformación que ha sufrido el medio físico natural como una de sus motivaciones para su revisión y actualización, reconociendo un territorio con grandes asimetrías socioeconómicas, de estructura e infraestructura urbana para establecer el desarrollo equilibrado y sustentable de la ahora Alcaldía como uno de sus principales alcances y cumplir así con la visión integral de un ordenamiento territorial urbano-ambiental.

Es por lo anterior que la imagen objetivo del Programa propone lograr un equilibrio urbano y sustentable a través de una distribución equitativa de las oportunidades considerando como lineamiento básico la regulación de los usos del suelo, la prevención y corrección de desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable, así como la aplicación eficiente de instrumentos normativos en materia ambiental.

A partir del diagnóstico y a fin de coordinar las acciones que permitan alcanzar la imagen objetivo planteada, el PDDU-MH plantea estrategias basadas en el respeto del medio ambiente de las cuales resalta la recuperación del agua pluvial y la reutilización de aguas residuales al fomentar actividades que no deterioren el equilibrio ambiental, como la preservación de barrancas, cauces, parques públicos y camellones, la restauración del Bosque de Chapultepec y la promoción de actividades económicas no contaminantes.

Por otro lado, identifica la contaminación debido a los procesos en la industria, las zonas de intenso tráfico vehicular lo que incrementa, a su vez, las emisiones de ruido que afectan al

---

<sup>2</sup> Las condiciones actuales del mercado, exigen una oferta de vivienda de menores dimensiones, tanto por los cambios en las dinámicas sociales, como por la reducción de costos y la obtención de créditos más accesibles.

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

bienestar de la población, la generación de cantidades considerables de residuos sólidos y los tiraderos clandestinos ya que en la Alcaldía se concentran muchas actividades que se convierten en fuentes fijas y móviles de emisión.

En contraste, la alcaldía cuenta con importantes áreas de valor ambiental como el Bosque de Chapultepec, considerado el pulmón de la Ciudad de México por los servicios ambientales que aporta al área metropolitana de la Ciudad de México entre los que destacan la regulación de la temperatura y de la humedad, el control del ruido, la recarga de mantos acuíferos, la captura de los contaminantes atmosféricos y la conservación de valores escénicos y paisajísticos; aunado a la preservación del valor histórico, cultural, turístico y recreativo de la zona, por lo que se propone un Programa de Manejo y llevar a cabo esfuerzos dirigidos por el Gobierno de la Ciudad de México para rescatar y conservar estas áreas naturales.

Lo anterior deja de manifiesto la necesidad de actualizar el PDDU-MH el cual reconoce, entre otros temas, un déficit de espacios para estacionamiento en lugar de avocarse a promover el uso de alternativas de movilidad no motorizadas, como el programa "Muévete en Bici" y sus actividades gratuitas como el Programa de Educación Ambiental sobre Ruedas "Alcánzame" y de esta forma implementar estrategias afines a instrumentos como el Programa de Gestión para mejorar la Calidad del Aire de la ZMVM (ProAire 2021-2030) con la finalidad de reducir emisiones contaminantes atmosféricas y gases de efecto invernadero causantes del cambio climático global y gestionar la calidad del aire y el Programa de Gestión Integral de los Residuos para la Ciudad de México (PGIR 2021-2025), cuyos objetivos se alinean a los compromisos adoptados a través de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la Organización de las Naciones Unidas, además que el paradigma en la política de Movilidad establecido en 2017 a través de la Nueva Norma de Estacionamientos de la Ciudad de México, permite la reducción o eliminación de cajones de estacionamiento al determinar un máximo de cajones de estacionamiento de acuerdo al uso de suelo y superficie de las edificaciones, ya que anteriormente se solicitaba un número mínimo de cajones.

Con base en lo anterior y derivado del presente análisis que examina el estado actual del área que comprende el PDDU-MH, se identificó que las características naturales que ostenta, la posicionan como la alcaldía con mayor proporción de áreas verdes por habitante, lo cual implica una mayor aportación de servicios ambientales a la zona e influye directamente en la propuesta del proyecto ubicado en la Av. Constituyentes No. 151, el cual, busca integrarse a la misma al implementar alternativas sustentables que minimicen los consumos de la población objetivo, adoptando medidas en el diseño y uso de materiales que reducirán el impacto y consumo a través de criterios de sustentabilidad.

El proyecto Constituyentes 151 identifica la importancia de la preservación y la necesidad de llevar acciones que reduzcan los consumos energéticos y de agua potable, así como la generación de contaminantes a la atmósfera y contaminación auditiva, ya que al ser un proyecto que se plantea dentro de una zona de la Ciudad completamente urbanizada, no se perturbarán factores ambientales que resulten en el cambio radical del tipo de uso de suelo con el que ya cuenta la zona de influencia, de modo que es posible afirmar que la mayor parte de los impactos ambientales negativos generados se presentarán en la etapa constructiva del

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

proyecto, por lo que dichos impactos únicamente serán temporales, y en su correcta medida, mitigables al apegarse estrictamente con la normatividad ambiental aplicable.

#### V.IV Factor social

Respecto al factor social, el PDDU-MH diagnostica que la demarcación experimenta el fenómeno de despoblamiento, debido entre otros factores, a la tendencia de terciarización de la economía, teniendo como causa las concentraciones de actividad comercial y de servicios. En apego con el diagnóstico, el apartado de Estrategia de Desarrollo Urbano, plantea como meta detener la expulsión de la población residente del territorio delegacional, bajo el planteamiento de la estrategia de arraigo poblacional en la que se busca consolidar áreas habitacionales.

Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) a través del Sistema de Consulta de Información Censal 2020 (SCINCE), se identificó que la problemática del despoblamiento de la demarcación ha sido parcialmente resuelta, debido a que en el periodo 2010-2020 hubo un crecimiento poblacional general del 7.83% en toda la Alcaldía Miguel Hidalgo. Sin embargo, la colonia San Miguel Chapultepec II Sección presenta una ligera pérdida de población, colonia donde se localiza Constituyentes 151.

En respuesta a lo anterior, la propuesta de iniciativa de decreto -al solicitar pasar de la zonificación HM/8/40/ a HM/10/40/Z, para permitir servicio de hospedaje tipo hotel compuesto por 96 cuartos que, en conjunto con los 5 locales comerciales- prevé atender a una población flotante de 234 personas y, -con el cambio de literal para permitir 71 viviendas de aproximadamente 70m<sup>2</sup>, proyectando una población de 107 habitantes-, permitirá en el caso del servicio de hospedaje tipo hotel, mantener la dinámica activa de la zona; respecto a la vivienda, ofrecerá nuevos espacios para albergar población residente nueva, sumando a revertir el proceso de despoblamiento de la zona.

Así, el proyecto Constituyentes 151 que pretende el cambio de uso de suelo de oficinas a vivienda, servicios de hospedaje, y 5 locales comerciales en planta baja, no tendrá un impacto negativo en las actividades y carácter de la colonia San Miguel Chapultepec II Sección, por lo contrario, se espera, detone el corredor urbano de Av. Constituyentes.

Por otra parte, como resultado de la emergencia sanitaria derivada por la pandemia de SARS-CoV-2 (COVID-19), inmuebles con uso de oficina se han visto obligados a reducir e incluso cerrar por completo sus actividades. En respuesta, el Gobierno de la Ciudad promueve estrategias en virtud de fomentar el crecimiento económico, donde la reconversión de oficinas a vivienda y otros usos es uno de sus ejes principales, por ello, el proyecto de iniciativa para Constituyentes 151, busca apegarse a los principios del programa de la ciudad.

En cuanto a la relación con su entorno inmediato, el proyecto Constituyentes 151 contribuirá a la vitalidad del espacio público disminuyendo la incidencia delictiva de la zona debido a la vigilancia natural que conlleva el diseño del proyecto, al contar con una planta activa con locales comerciales, un espacio para exposiciones de diversa índole y un foro abierto. Estas características, se espera se integren con las diversas intervenciones en las cuatro secciones del Bosque de Chapultepec, encabezado por el proyecto "Bosque de Chapultepec, Naturaleza

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

y Cultura” con una extensión de 800 Ha, de manera que pueda captar la demanda de hospedaje y de comercio que se espera.

En conclusión, el proyecto Constituyentes 151 contribuirá al cumplimiento de la Imagen Objetivo y Estrategias de Desarrollo Urbano propuestas en el PDDU-MH, así como de los Programas existentes posteriores a su publicación. Esto manifiesta la importancia de modificar el PDDU-MH para reconocer las dinámicas urbanas y sociales actuales.

#### V.V 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 uso de suelo se han consolidado como corredores de carácter regional. Tal es el caso de Av. Constituyentes, vialidad en donde se encuentra el proyecto Constituyentes 151, que al ser una vía primaria funciona mediante sistema de semaforización y tiene una cobertura de carácter metropolitano, ya que cubre varias colonias dentro de la alcaldía y conecta la Alcaldía Álvaro Obregón y la Alcaldía Miguel Hidalgo. Además, sobre esta vía se ubican los principales equipamientos y servicios urbanos que caracterizan a la Alcaldía.

De acuerdo al análisis que presenta el PDDU-MH, la Av. de los Constituyentes tiene un tramo que va de la salida a Toluca al Circuito Interior, esta vialidad presenta altos volúmenes de tránsito pesado con problemas de congestión vial en varias intersecciones. Sin embargo, en la actualidad la Av. Constituyentes se está rehabilitando de Parque Lira a Circuito Interior por medio de la inversión privada como parte del proyecto Permea Constituyentes, para transformar la vía en una zona más caminable, con cruces seguros, zonas de descanso para mejorar la accesibilidad en la zona ya que se pretende conectar al Complejo Cultural Chapultepec. Por lo anterior, es importante se actualice el PDDU-MH para reconocer las nuevas dinámicas que surgirán sobre Av. Constituyentes y planear estrategias que prioricen la reactivación económica a través del mejoramiento de la infraestructura y prioricen la movilidad de la población.

En su apartado de Imagen Objetivo el PDDU-MH plantea lineamientos 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 estructura 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, por medio de la recuperación de la superficie de rodamiento en vías principales, generando estacionamientos públicos y privados. 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 demarcaciones circundantes.

En cuanto a los estacionamientos, el PDDU-MH reconoce una amplia oferta de estacionamientos establecidos, sin embargo, existe una competencia con el estacionamiento en la vía pública derivada de la inexistencia de restricciones para estacionarse sobre el arroyo vehicular en varias colonias de la alcaldía, entre la que destaca San Miguel Chapultepec II

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

Sección, colonia donde se ubica Constituyentes 151. Dentro del análisis se hace mención que aquellas colonias con mayor intensidad de tráfico en la alcaldía son las que presentan una mayor cantidad de oferta de espacios de estacionamiento, la Col. San Miguel Chapultepec II Sección tiene una oferta de estacionamientos del 6.70%, pero únicamente representa el 1.99 % de los cajones disponibles dentro de la alcaldía.

En relación con el proyecto de Constituyentes 151, los espacios de estacionamientos que propone, derivan de la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados en la Ciudad de México, en la que anteriormente se solicitaba un mínimo de estacionamientos dentro de los desarrollos, sin embargo, la Nueva Norma de Estacionamientos de la Ciudad de México, publicada el 11 de julio de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México permite la reducción o eliminación de cajones de acuerdo con la demanda de cada uso de suelo, así como establecer un máximo de cajones de estacionamiento de acuerdo al uso y superficie de la construcción.

Por este motivo, el proyecto Constituyentes 151, plantea 271 cajones de estacionamiento, distribuidos en 5 sótanos; 27 cajones para los locales comerciales, 69 destinados a los servicios de hospedaje y 175 para la vivienda. Con este número de cajones propuestos, el proyecto busca aportar un número considerable a la oferta existente dentro de la colonia San Miguel Chapultepec II Sección, 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 con 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. Sin embargo, el muy alto porcentaje de cobertura no la exime de problemáticas que afectan a la población y la infraestructura de la alcaldía, ya que se detectaron 17 zonas con un índice alto de fugas, que generalmente suceden en las zonas más antiguas. La problemática en cuanto al servicio de drenaje se presenta por los encharcamientos durante la temporada de lluvias, por tuberías que han rebasado su vida útil y han sido sobreexplotadas. 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. Aunque el motivo de esta Iniciativa de Decreto es el cambio de uso de suelo de oficinas a hotel, el aumento de la literal para permitir 71 viviendas y 5 locales comerciales en la planta baja, se prevé que su impacto sea menor y que a través de las medidas de integración en cumplimiento a las condicionantes establecidas por Dictamen de Estudio de Impacto Urbano se logre mitigar dicho impacto.

#### V.VI Factor de riesgo

El PDDU-MH reconoce riesgos de carácter Geológicos, Hidrometeorológicos, Químicos, Sanitario-ecológicos y Socio-organizativos. Es importante recordar que particularmente los fenómenos geológicos han sido parte importante de la Ciudad de México provocando el deterioro y daño de inmuebles, así como sitios emblemáticos.

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

La alcaldía Miguel Hidalgo ha sido una de las colonias más afectadas por este fenómeno ya que el 65% está ubicada en una de las zonas más propensas a sismos al estar localizada en una zona geotécnica Lacustre, lo que indica que uno de los riesgos que se encuentra presente con más intensidad es el geológico. Lo anterior ha provocado la pérdida de vivienda y la migración de la población residente hacia zonas menos vulnerables. A esto se suma, los hundimientos, riesgo volcánico, derrumbes, cavidades, taludes y zonas de relleno, que, en menor medida afectan a la Alcaldía y que se presentan por la composición del suelo en la que se encuentra.

Los riesgos de factor hidrometeorológicos se relacionan con fenómenos climáticos como inundaciones, encharcamientos y lluvias torrenciales. Dentro de la Alcaldía las zonas más susceptibles a sufrir este tipo de problema son: Tacubaya, Lomas de Chapultepec, Polanco, Irrigación, México Nuevo, Escandón y San Miguel Chapultepec II Sección. Por otro lado, las Industrias, líneas de alta tensión, ductos activos de gas natural y ductos de PEMEX existentes dentro de esta demarcación, representando para los habitantes riesgos de origen químico, sin embargo, la instrumentación de prevención de riesgos y atención a emergencias que se tiene por parte del Programa de Protección Civil en la actualidad, prevén este tipo de fenómenos.

Los riesgos de origen Sanitario-ecológico se dan a partir de condiciones insalubres, presentándose como los más afectados los predios irregulares, no sólo por las condiciones insalubres de las construcciones, sino por la carencia de instalaciones y servicios básicos sanitarios.

Finalmente, se presentan los riesgos de origen socio-organizativos, los cuales refieren a las aglomeraciones de población en inmuebles o espacios abiertos, sin embargo, no representan un problema para la Alcaldía Miguel Hidalgo.

A pesar del reconocimiento de los riesgos que se presentan en el PDDU de Miguel Hidalgo, no se atienden en las estrategias e Imagen Objetivo. Sin embargo, se formula una serie de proyectos estratégicos de regeneración urbana que toma un apartado de riesgos, es específico de los ambientales, químicos y algunos meteorológicos como deslaves y hundimientos.

Por lo anterior, resulta pertinente la actualización del programa para reconocer los riesgos potenciales y orientar la planeación con una perspectiva más amplia sobre las consideraciones que deben seguir los nuevos desarrollos. En este sentido, Constituyentes 151, toda vez se apruebe la solicitud de cambio de uso de suelo se compromete a cumplir estrictamente con el marco normativo existente en materia de construcción y protección civil.

## **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**

El PDDU-MH actualmente vigente, señala que la economía de la demarcación se encuentra en un proceso de terciarización, sobresaliendo el submercado de oficinas. En la Alcaldía se



## Iniciativa de Decreto Constituyentes 151

sumado en el inventario de oficinas, son los principales factores que han determinado dicho incremento.

Gráfica VI-1 Histórico de la tasa de desocupación del submercado de oficinas en la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con datos del Reporte Panorama de Mercado de Oficinas Clase A, Ciudad de México, 4Q 2021. JLL, 2022.

Considerando que los índices negativos persistirán en el mercado oficinas cuya fecha de recuperación aún no se estima, es preciso señalar que es necesario el cambio de uso de suelo con la finalidad de atender otros mercados más rentables. En este sentido, El proyecto de Constituyentes 151, solicitará el cambio de uso de oficinas a hotel, buscando formar parte de mercados que tienen una mayor demanda y que a su vez tienen más incidencia en la reactivación económica de la Ciudad de México.

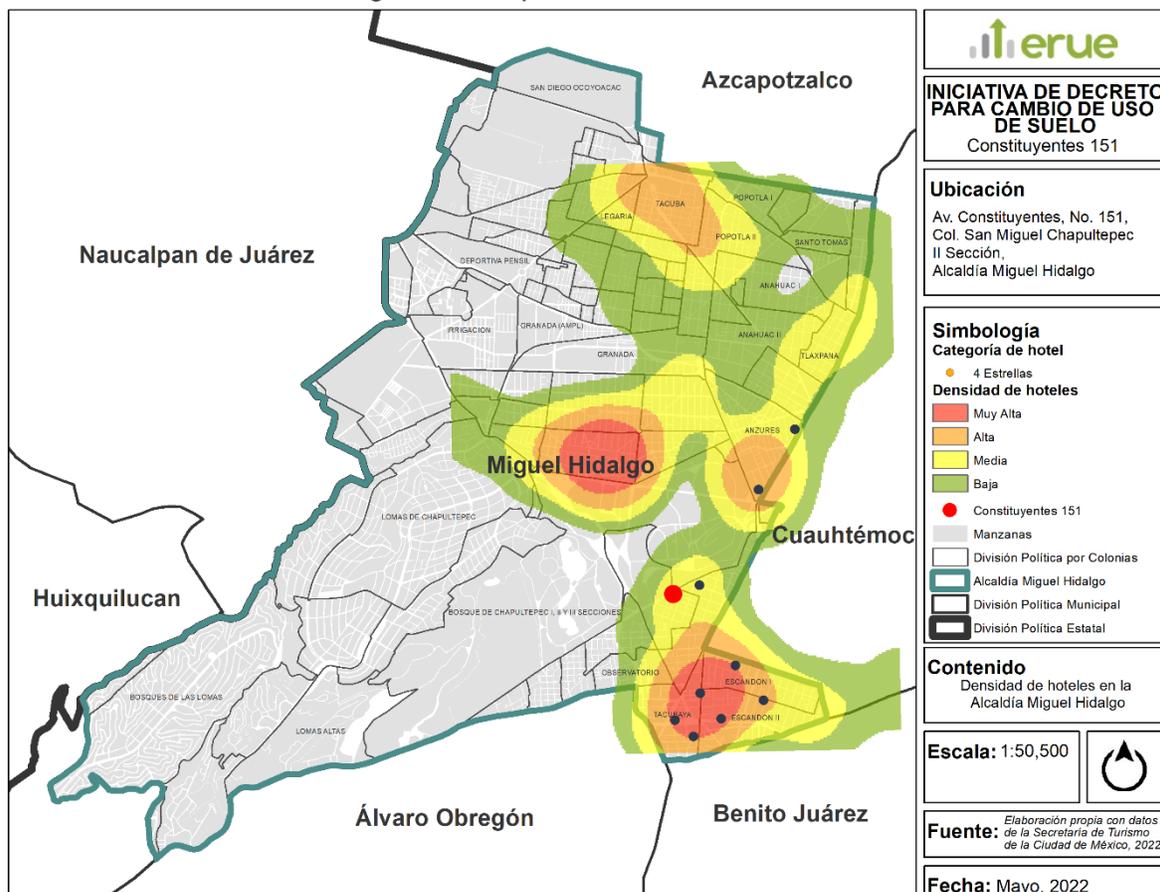
En cuanto al sector turístico, la Secretaría de Turismo del Gobierno de la Ciudad de México (SECTUR) reconoce que, debido a su terciarización y vocación turística, la Alcaldía es la segunda demarcación con mayor concentración de oferta hotelera, con un 9.19% estando por debajo de la Alcaldía Cuauhtémoc, de acuerdo con Tabla VI-1. De esta oferta hospedaje, se estima que el 15.51% corresponde a hoteles de 4 estrellas, como se observa en la Imagen VI-2, se concentran principalmente sobre las colonias Escandón I, Escandón II y Tacubaya, a su vez, se identifica que cercano al proyecto Constituyentes 151 se localiza un hotel llamado The Green Park sobre la Av. Constituyentes. En este sentido al no existir una alta densidad de hospedaje sobre Av. Constituyentes, el proyecto busca atender la demanda mediante el servicio de hospedaje tipo hotel contemplando 96 cuartos, con una capacidad para albergar a 144 inquilinos.

Tabla VI-1 Oferta de hoteles por Alcaldía, 2020

NÚMERO DE HOTELES POR ALCALDÍA, 2020		
Contorno	Unidad de Hospedaje	Porcentaje
<b>CIUDAD CENTRAL</b>	<b>493</b>	<b>78.13</b>
Benito Juárez	51	8.08
Cuauhtémoc	357	56.58
Miguel Hidalgo	58	9.19
Venustiano Carranza	27	4.28
<b>PRIMER CONTORNO</b>	<b>113</b>	<b>17.91</b>
Álvaro Obregón	14	2.22
Azcapotzalco	12	1.90
Coyoacán	11	1.74
Cuajimalpa de Morelos	9	1.43
Gustavo A. Madero	31	4.91
Iztacalco	15	2.38
Iztapalapa	21	3.33
<b>SEGUNDO CONTORNO</b>	<b>25</b>	<b>3.96</b>
La Magdalena Contreras	2	0.32
Tláhuac	1	0.16
Tlalpan	16	2.54
Xochimilco	6	0.95
<b>TERCER CONTORNO</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
Milpa Alta	0	0.00
<b>Total</b>	<b>631</b>	<b>100</b>

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

Imagen VI-2 Mapa de densidad de hoteles



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

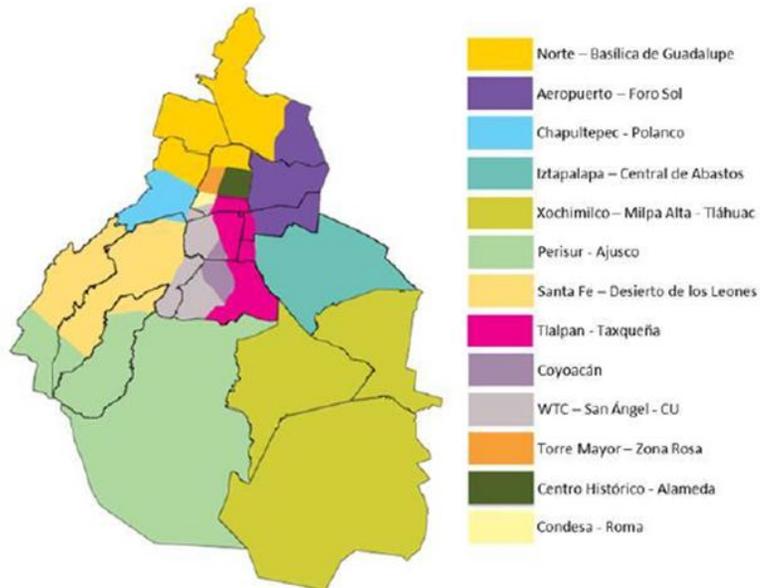
## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

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 Constituyentes 151 se localiza en ella.

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.*

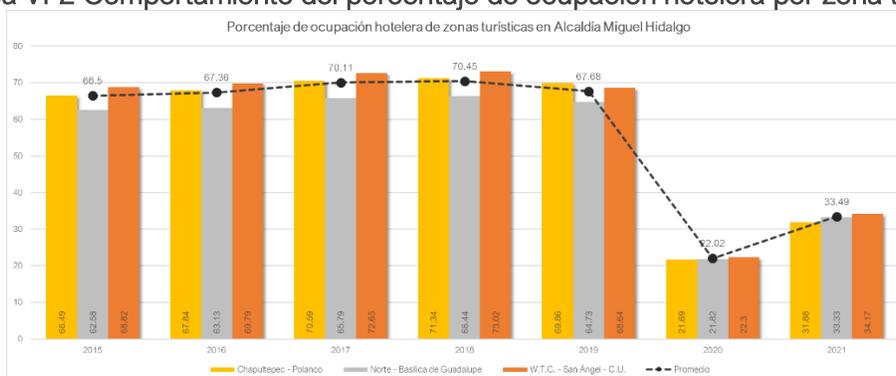
Retomando el impacto de la pandemia, el sector turístico tuvo efectos negativos, reflejándose principalmente en el porcentaje de ocupación hotelera, en la recaudación de impuestos sobre la prestación de servicio de hospedaje y en la pérdida de empleos. Partiendo del porcentaje de ocupación hotelera, 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-2, 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. Esta tendencia de crecimiento será más pronunciada para cierre del año, esperando que para el año 2023 se llegue a niveles pre-pandemia, en este sentido resulta viable la conversión del uso de suelo de oficinas a servicios de hospedaje tipo hotel.

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%
<b>Total</b>	<b>68.17</b>	<b>22.13</b>	<b>33.81</b>	<b>34.55%</b>

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 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.

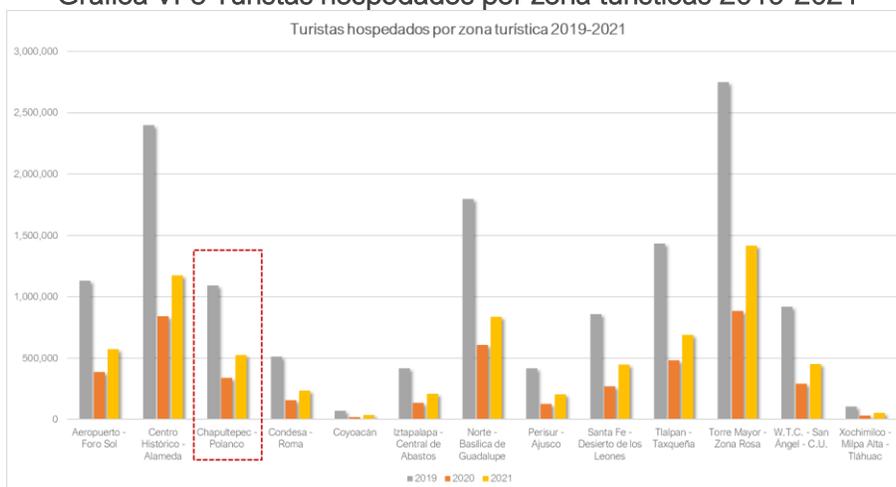
Parte de este crecimiento porcentual, se debe principalmente a los avances en vacunación, así como el semáforo epidemiológico, derivando en la reactivación de las actividades económicas y apertura de establecimientos de entretenimiento. En este aspecto, hubo un incremento en el número de turistas hospedados, que en el caso de 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 declaró la pandemia mundial. Para mayor referencia observar Tabla VI-3 y Gráfica VI-3. 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 Constituyentes 151 pretende captar mediante un hotel de 4 estrellas, conformado por 96 cuartos.

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

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%
<b>Total</b>	<b>13,905,083</b>	<b>4,574,178</b>	<b>6,864,129</b>	<b>33.36%</b>

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-3 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.

En cuanto a los efectos de la pandemia en los impuestos sobre la prestación de servicios de hospedaje derivaron en una pérdida, es decir, en el periodo 2019-2020 se presentó una variación del -61%, lo que representa 306 millones de pesos menos en relación al año 2019, en específico de los impuestos recaudados por los servicios de hospedaje de hoteles. 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
<b>Total (mdp)</b>	<b>504.00</b>	<b>198.00</b>	<b>-61.00</b>

## Iniciativa de Decreto Constituyentes 151

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

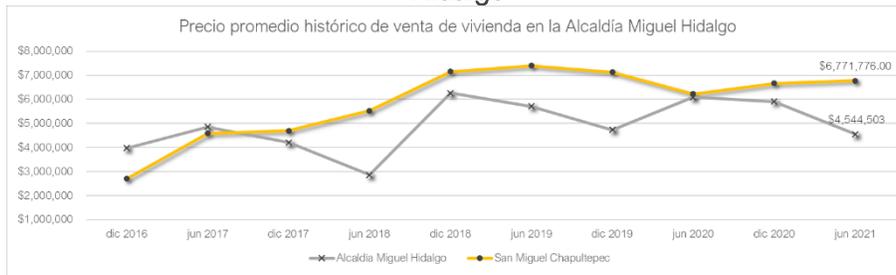
De manera particular, el proyecto Constituyentes 151 generará 30 empleos directos para su operación específicamente del hotel y en términos de impuestos, dará cumplimiento al impuesto por la prestación de servicios de hospedajes establecidos en el Art. 162 y 164 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el cual establece que 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 mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas.

En función del comportamiento del submercado de oficinas y el sector turístico, se puede inferir que resulta viable la conversión del uso de oficinas a servicios de hospedaje tipo hotel. En este sentido, el proyecto Constituyentes 151 buscará atender la demanda de hospedaje que se estabilizará a niveles de pre-pandemia, mediante un hotel conformado con 96 cuartos, mismo que podrán albergar a 144 huéspedes. Se estima que el proyecto incentivará el proceso de la consolidación del corredor urbano Av. Constituyentes, cuya intención es fortalecer su carácter y lograr que sea un polo de atracción a nivel de servicios.

Referente al mercado de vivienda, el PDDU-MH reconoce que la terciarización de las actividades económicas impactó directamente en la sustitución de vivienda. Sin embargo, la Alcaldía posterior a la fecha de emisión del instrumento de planeación, ha experimentado un crecimiento en la inversión de desarrollos destinados a la vivienda, específicamente de vivienda vertical, volviéndose un mercado atractivo para los desarrolladores e inversionistas. Como se observa en la Gráfica VI-4, el precio histórico de la vivienda en el periodo 2016-2021 muestra una tendencia de decrecimiento, en comparación con una ligera tendencia de crecimiento en la Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, colonia en la que se ubica el proyecto Constituyentes 151.

El precio promedio para el año 2021 en la Alcaldía era de \$4,544,503 mientras que en la colonia San Miguel Chapultepec II Sección el precio correspondía a \$6,771,776. En este sentido, se puede inferir que el precio de la colonia responde a un mercado de vivienda vertical tipo Residencial Plus de acuerdo a la clasificación de segmentos de la vivienda realizada por la consultora Softec. Se puede deducir que la oferta de vivienda en la Colonia San Miguel Chapultepec II Sección está dirigido a un sector de la población de alto perfil socioeconómico, el cual, para poder comprar en la zona de acuerdo al Simulador de Crédito Hipotecario de la CONDUSEF, debe percibir un ingreso mensual de \$50,000.

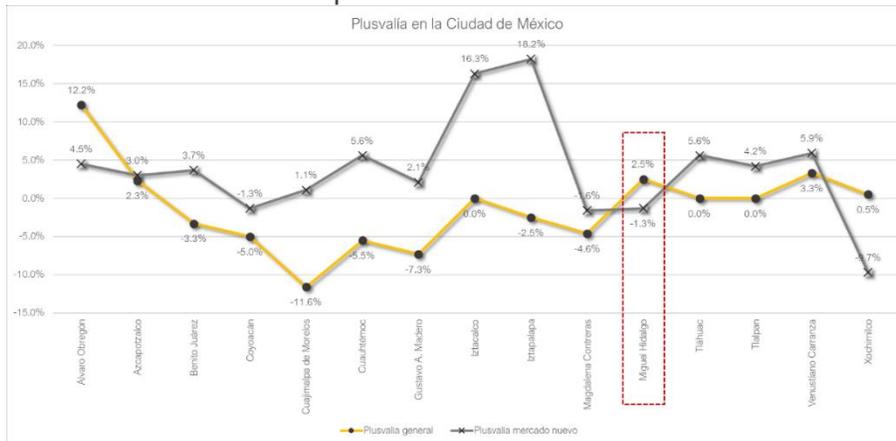
Gráfica VI-4 Precio promedio histórico de venta de departamentos en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de la Tendencia de Precios de Inmuebles en Alcaldía Miguel Hidalgo, Viva Anuncios, 2021

Asimismo, es posible constatar que el mercado de vivienda vertical en la Alcaldía Miguel Hidalgo incide positivamente en la demarcación, esto mediante el comportamiento de la plusvalía. De acuerdo con la empresa de valuación y consultoría inmobiliaria, Tinsa, en el 2021 la Alcaldía Miguel Hidalgo contaba con una plusvalía del 2.5%, ver Gráfica VI-5. Es decir, el valor del metro cuadrado tanto el valor de los inmuebles incrementó desde 2020 en ese porcentaje, en otras palabras, la zona se ha rentabilizado y por lo tanto es atractiva para los desarrolladores inmobiliarios. De manera que el proyecto Constituyentes 151 busca aumentar el número de viviendas de 43 a 71 de 70 m<sup>2</sup> aproximadamente, integrándose a un mercado de vivienda que tiene alta demanda en la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Gráfica VI-5 Tendencia de la plusvalía en las Alcaldías de la Ciudad de México



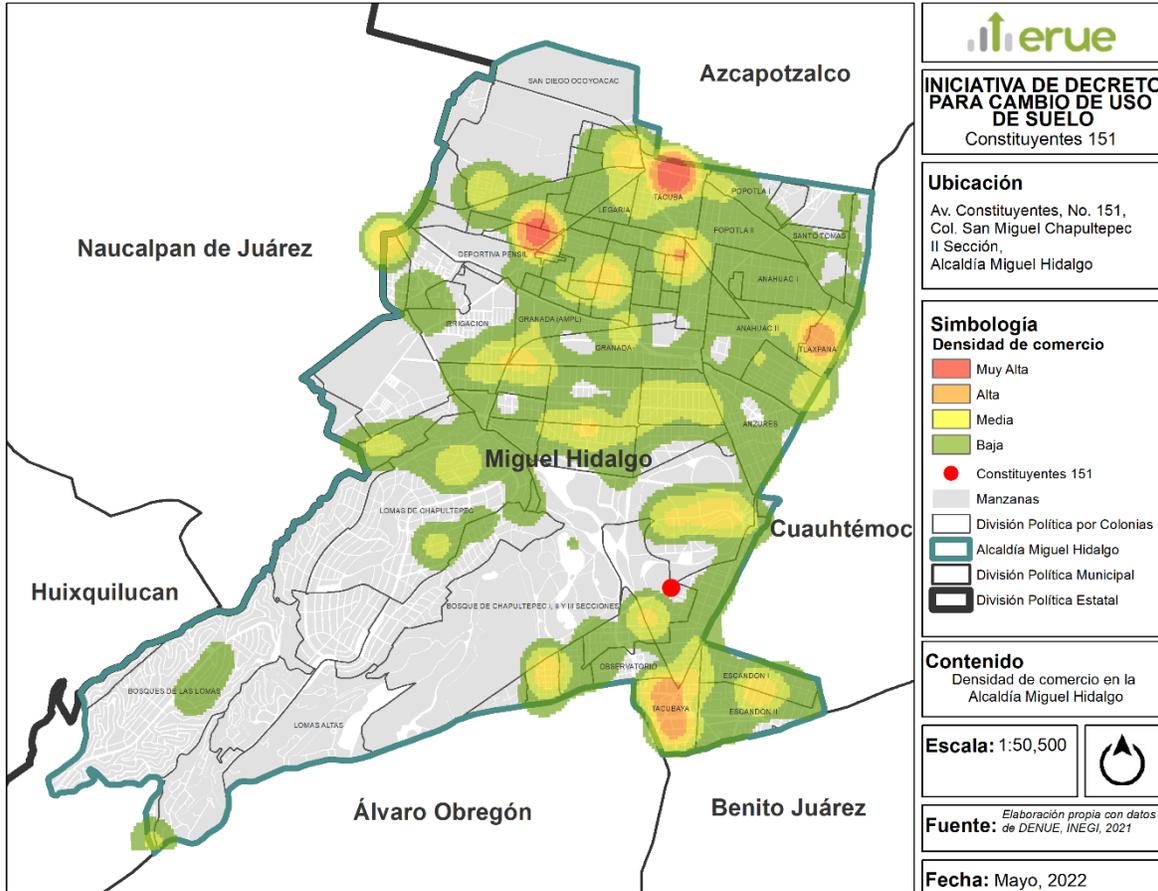
Fuente: Elaboración propia con datos de Plusvalía según Alcaldía, Tinsa, 2021

Finalmente, es importante señalar que el proyecto Constituyentes 151 contempla usos complementarios, ofreciendo comercios y servicios distribuidos en 5 locales comerciales que se localizarán en la planta baja del inmueble, teniendo como clientes cautivos a los inquilinos del inmueble, así como a población del exterior. El proyecto busca ampliar la oferta de comercios y servicios en el corredor urbano Av. Constituyentes y generar empleos, que como se observa en la Imagen VI-4 e Imagen VI-5 en el entorno inmediato del predio es casi inexistente la oferta. Al respecto, de acuerdo con la Oficina Virtual de Información Económica de la Ciudad de México (OVIE), se estima que el total de personal ocupado en la zona es de 499, 656 mismas que en promedio tienen una remuneración mensual por empleado de

**Iniciativa de Decreto**  
**Constituyentes 151**

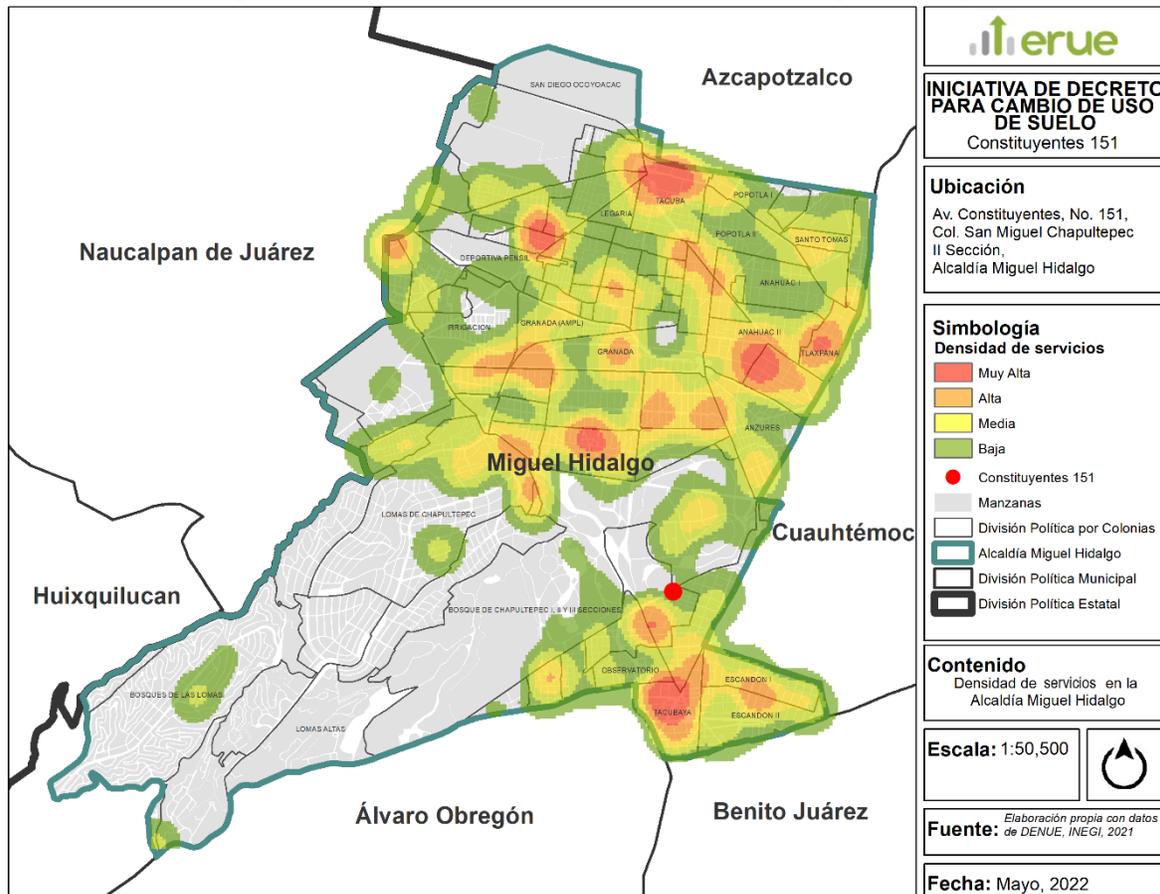
\$20,510, y respecto a la productividad laboral promedio anual, es decir, el valor monetario de la producción anual de los trabajadores de las unidades económicas en la demarcación es de \$1,163,094.

Imagen VI-4 Densidad de comercio en la Alcaldía Miguel Hidalgo



*Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE, INEGI, 2021.*

Imagen VI-5 Densidad de servicios en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE, INEGI, 2021.

En resumen, el proyecto Constituyentes 151 busca incidir directamente en la reactivación económica de la Ciudad de México, cuya inversión se estima en un monto de 600 millones de pesos (MXN). A su vez, se estima que para su construcción se contará con 300 empleados, mientras que para la operación del hotel se generarán 30 empleos. De manera integral, se cree que el proyecto será parte del proceso de consolidación del corredor Av. Constituyentes, y que a su vez diversificará y consolidará la estructura económica local.

### VI.IIFactor Vivienda

Con base en datos del SCINCE 2010 y 2020 en contraste con lo que presenta el PDDU-MH, en el año 2000 había un total de 96,812 viviendas, de estas 98% estaban habitadas y 2% deshabitadas y albergaban a una población total de 352,640 personas. Para el año 2010 el número de viviendas y el número de personas creció de manera importante, llegando a 145,091 viviendas, de las cuales el 83% se mantenían habitadas, mientras que 17% permanecían deshabitadas y un total de 372,889 habitantes dentro de la alcaldía. Para el año 2020, el crecimiento de las viviendas totales llegaba a 168,191 viviendas de las que solo 87% estaban habitadas y 13% deshabitadas y el número total de personas fue de 414,470. Para una referencia más amplia observar la Tabla VI-5.

Tabla VI-5 Comportamiento de la vivienda en la delegación Miguel Hidalgo

Comportamiento de la vivienda			
SCINCE	Población Total	Vivienda Total	Viviendas habitadas
2000	352,640	96,812	94,477
2010	372,889	145,091	120,186
2020	414,470	168,191	146,828
Crecimiento 2010-2020	11.15%	15.92%	22.17%

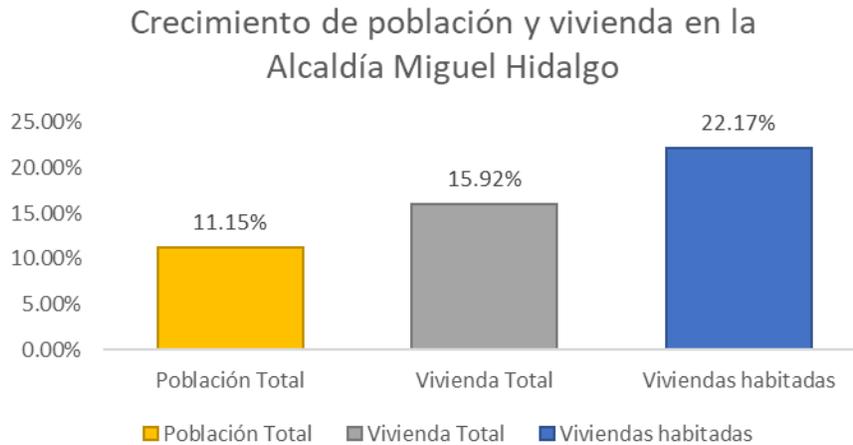
*Fuente: Elaboración propia con datos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo y el Censo de población y vivienda 2010 y 2020.*

Esta situación muestra la dinámica de crecimiento que ha tenido la alcaldía Miguel Hidalgo pese al fenómeno de la terciarización que sigue presente. Cabe mencionar que, como se muestra en la Tabla VI-5, existe un crecimiento tendencial tanto de población como de viviendas, ya que del año 2010 al año 2020 éstas aumentaron un 11.15% y 15.92% respectivamente. Lo anterior, establece un factor importante de ocupación de viviendas, ya que, se puede observar un crecimiento del 22.17% en una década.

De acuerdo con la información analizada de la *Presentación Ejecutiva Constituyentes 151*, hoy la vivienda en México es cara y escasa en la ciudad. Se construyen cerca de 14,000 viviendas al año para una demanda de 60,000 unidades anuales. Constituyentes 151 pretende contribuir en parte a dar solución al problema. Con el objetivo de seguir aportando al cumplimiento de la Imagen objetivo y estrategias planteadas en el PPDU-MH, el proyecto Constituyentes 151 busca modificar el programa para aumentar la literal actual M que permite una vida por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno que se traduce en 43 viviendas de 200 metros, para obtener una densidad Z que permita 71 viviendas con área de 60 y 70 m<sup>2</sup>. Este cambio fortalecerá la estrategia para revertir el déficit de vivienda accesible, consolidando el uso habitacional dentro de la alcaldía y atendiendo los problemas provocados por la dinámica de la terciarización. Así mismo, aportará con usos complementarios al incorporarse 5 locales comerciales y de servicios en planta baja que proveerán y mejorarán la oferta existente a los residentes.

Para una referencia más amplia observar Anexo Anteproyecto arquitectónico *Presentación Ejecutiva Anteproyecto Arquitectónico Constituyentes 151*

Gráfica VI-6 Crecimiento de la población y vivienda en la Alcaldía Miguel Hidalgo

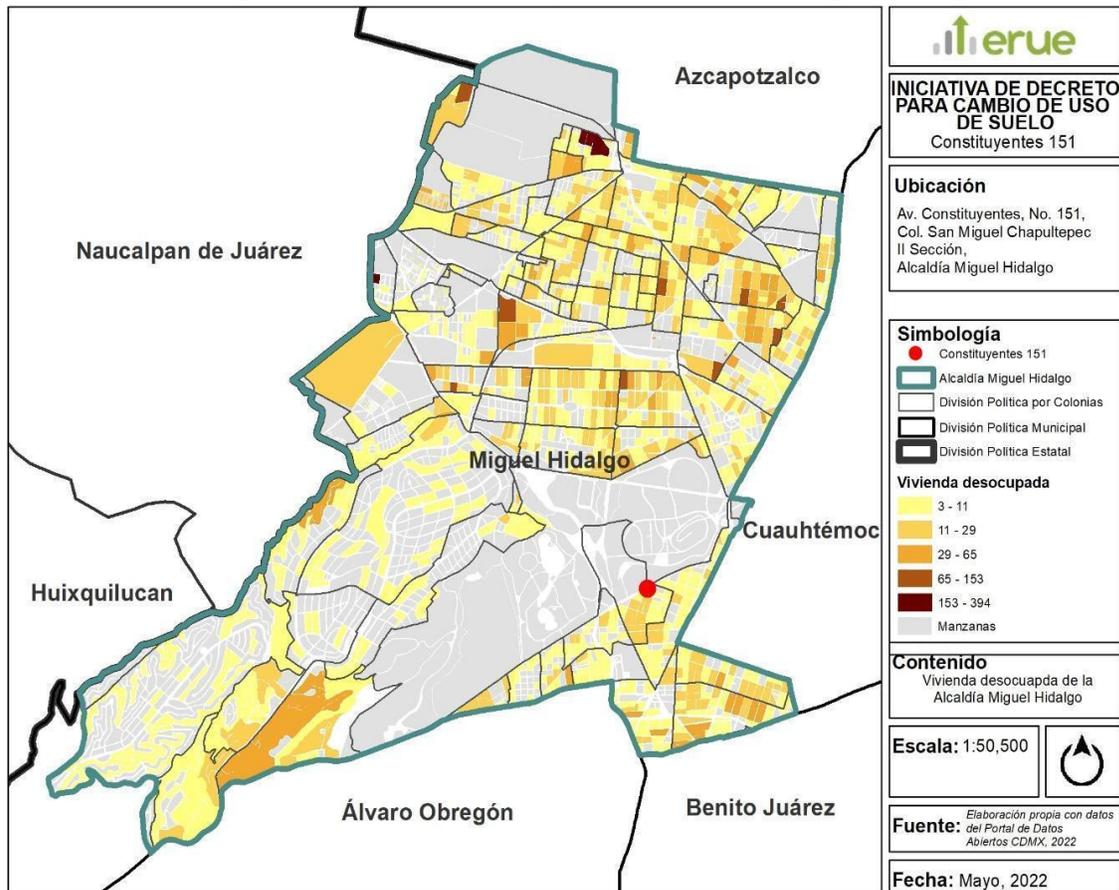


*Fuente: Elaboración propia con datos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo y el Censo de población y vivienda 2010 y 2020.*

Como se observa en el siguiente mapa Imagen VI-6, la concentración de viviendas desocupadas se encuentra de manera más intensa en las zonas centrales y al norte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, esta dinámica hace presente la necesidad de incentivar el uso de las construcciones existentes para lograr una mixtura de usos que se vuelvan complementarios a los existentes.

En otro orden de ideas, actualmente Constituyentes 151 cuenta con uso de oficina siendo importante considerar que este se ve afectado por la reciente emergencia sanitaria de SARS-CoV-2 (COVID 19) por lo que, se busca aprovechar el potencial del predio por su ubicación a través del servicio de hospedaje tipo hotel y así explotar las ventajas dentro del sector turístico. Dentro de las estrategias propuestas por el gobierno de la Ciudad de México para reducir la sobreoferta de espacios de oficinas existentes, sobre todo en la zona central, se incentivó el Programa de Reconversión de oficinas a vivienda y otros usos, el cual busca reactivar las dinámicas que se han visto afectadas, detonando la activación de economías locales, así como el aprovechamiento de inmuebles en desuso, si bien Av. Constituyentes no forma parte de los corredores donde se puede aplicar el programa, Constituyentes 151 apuesta a la reconversión en mira de promover los objetivos del Programa, siendo la reactivación económica el principal argumentos.

Imagen VI-6 Vivienda desocupada en la Alcaldía Miguel Hidalgo



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

En conclusión, a través del cambio de literal de M a Z para permitir 71 viviendas, Constituyentes 151 pretende atender una demanda existente, promoviendo la llegada de nueva población residente para revertir la pérdida de población y a su vez conservar el carácter habitacional de la zona que, en conjunto con el uso de servicio de hospedaje tipo hotel y los 5 locales comerciales, fortalecerán a San Miguel Chapultepec II Sección como un referente de usos compactos en la Alcaldía Miguel Hidalgo.

### VI.III Factor Ambiental

La Alcaldía Miguel Hidalgo se caracteriza por tener áreas verdes y espacios abiertos siendo el Bosque de Chapultepec el más significativo. Conformado por tres secciones con una superficie total de 686.01 hectáreas, declarado como Área de Valor Ambiental dentro de la categoría de Bosque Urbano proporcionan servicios ambientales al área metropolitana de la Ciudad de México.

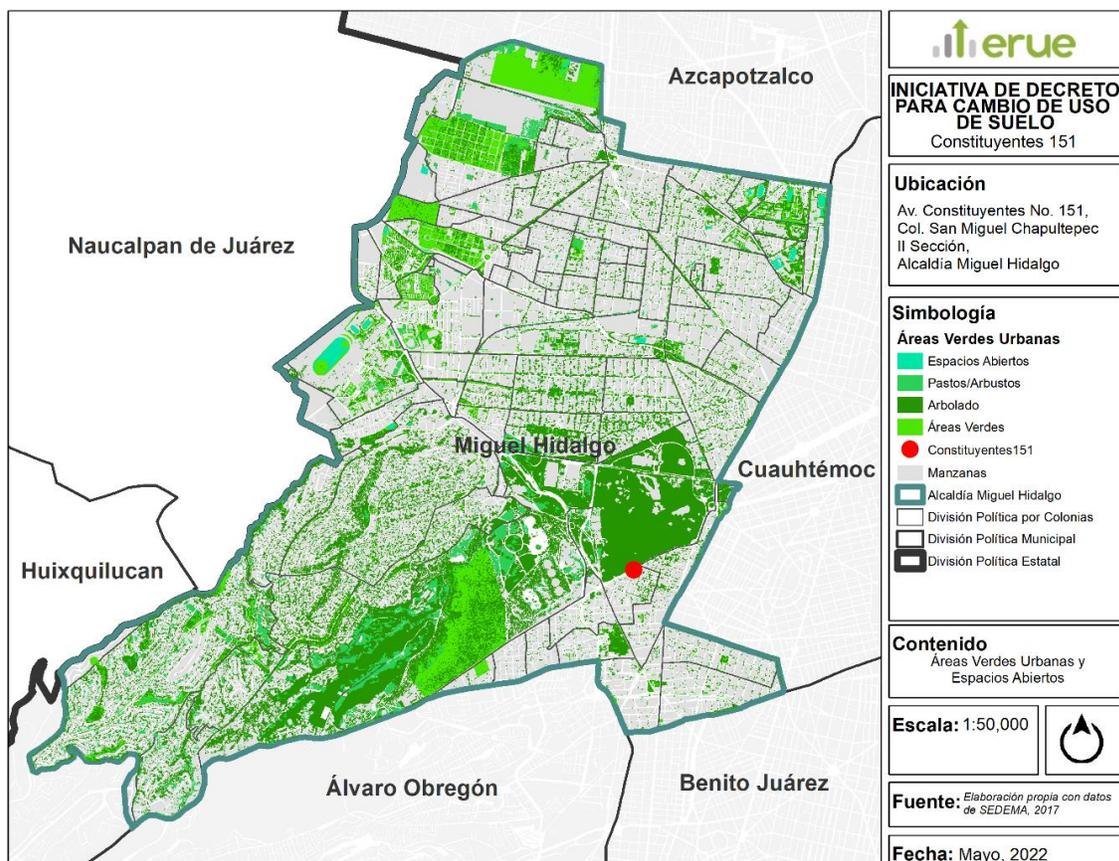
Además, de acuerdo con la PAOT cuenta con elementos naturales de gran importancia como las 23 fracciones de Bosques de las Lomas que ocupan una superficie de 26.4 hectáreas aproximadamente decretadas como Zona de Conservación Ecológica, al igual que las áreas naturales urbanas como las barrancas localizadas en las colonias Lomas Altas y Lomas de

## Iniciativa de Decreto Constituyentes 151

Reforma que a su vez se han declarado como Área Natural Protegida. Para mayor referencia observar Imagen VI-7.

En relación con Constituyentes 151 podemos observar en la Imagen VI-7 que por su ubicación tiene una relación directa con el Bosque de Chapultepec, lo que compromete al proyecto arquitectónico a guarda una armonía entre el contexto natural inmediato y los espacios que pretende Constituyentes 151, conexión de la que se hablará más adelante.

Imagen VI-7 Mapa de Áreas Verdes y Espacios Abiertos en la Alcaldía



Fuente: Elaboración propia con datos de la SEDEMA, 2017.

Con base en el Inventario de Áreas Verdes Urbanas (SEDEMA, 2017), la superficie de área verde presente en la alcaldía es de 5,607,701.5m<sup>2</sup>, con un promedio por habitante de 15.40m<sup>2</sup>, superior al promedio de la Ciudad de México de 7.54 m<sup>2</sup>, y siendo la alcaldía con mayor cantidad de área por habitante, proporcionándole a la Ciudad el 8.33% del total de la superficie de áreas verdes (Tabla VI-6) dotando de servicios ambientales que mejoran las condiciones de vida de los habitantes de esta zona, así como de la población flotante.

Por una parte, Constituyentes 151 proyecta una población residente de 107 habitantes y 144 huéspedes como población flotante que hará uso del servicio de hospedaje hotel, se prevé que la población residente no generará un impacto negativo en la superficie de área verde por habitante. En cuanto a la población flotante al tener un flujo constante y que solo se

**Iniciativa de Decreto**  
**Constituyentes 151**

considerarán 144 huéspedes toda vez se esté al 100% de la capacidad del hotel, se pronostica que no tendrá un impacto negativo.

**Tabla VI-6 Superficie de áreas verdes por alcaldía**

Alcaldía	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie por habitante (m <sup>2</sup> )	%
Miguel Hidalgo	5,607,701.5	15.4	8.33%
Coyoacán	9,157,547.7	15	13.60%
Venustiano Carranza	5,805,150.1	13.6	8.62%
Cuajimalpa de Morelos	2,048,957.7	10.3	3.04%
Azcapotzalco	3,980,866.7	9.9	5.91%
Tlalpan	6,530,744.7	9.6	9.70%
Tláhuac	3,054,084.7	8.4	4.54%
Gustavo A. Madero	7,851,619.6	6.7	11.66%
Álvaro Obregón	4,913,463.7	6.6	7.30%
La Magdalena Contreras	1,335,114.4	5.5	1.98%
Iztapalapa	9,834,858.6	5.4	14.61%
Iztacalco	1,944,289.0	5	2.89%
Xochimilco	2,092,259.6	5	3.11%
Cuauhtémoc	1,915,961.0	3.6	2.85%
Milpa Alta	309,724.0	2.2	0.46%
Benito Juárez	929,230.8	2.2	1.38%
<b>TOTAL</b>	<b>67,311,573.8</b>	<b>7.5</b>	<b>100.00%</b>

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

La mayor concentración de estas áreas verdes y arbolado se encuentra en el Bosque de Chapultepec en la zona sur de la alcaldía y frente a la ubicación del proyecto, sin embargo, de acuerdo con el Centro de Investigación en Ciencias de Información Geoespacial, la colonia de San Miguel Chapultepec II Sección proporcionaba apenas 1.12 m<sup>2</sup> de área verde por habitante en 2010, como se observa en la Tabla VI-7. Si bien Constituyentes 151 se encuentra en San Miguel Chapultepec II Sección, las ventajas ambientales las aprovechará del Bosque de Chapultepec no tanto así de la colonia.

**Tabla VI-7 Áreas Verdes por Habitante por Colonia en la zona de influencia del proyecto**

Colonia	Superficie de Área Verde (m <sup>2</sup> )	Superficie de Área Verde por Habitante (m <sup>2</sup> )
Bosques De Chapultepec (Polanco)	1,645,800.00	472.80
San Miguel Chapultepec I	495,147.00	91.37
Daniel Garza (Amp.)	42,395.90	6.54
San Miguel Chapultepec II	7,382.29	1.12

*Fuente: Elaboración propia con datos del Centro de Investigación en Ciencias de Información Geoespacial, A.C., 2010.*

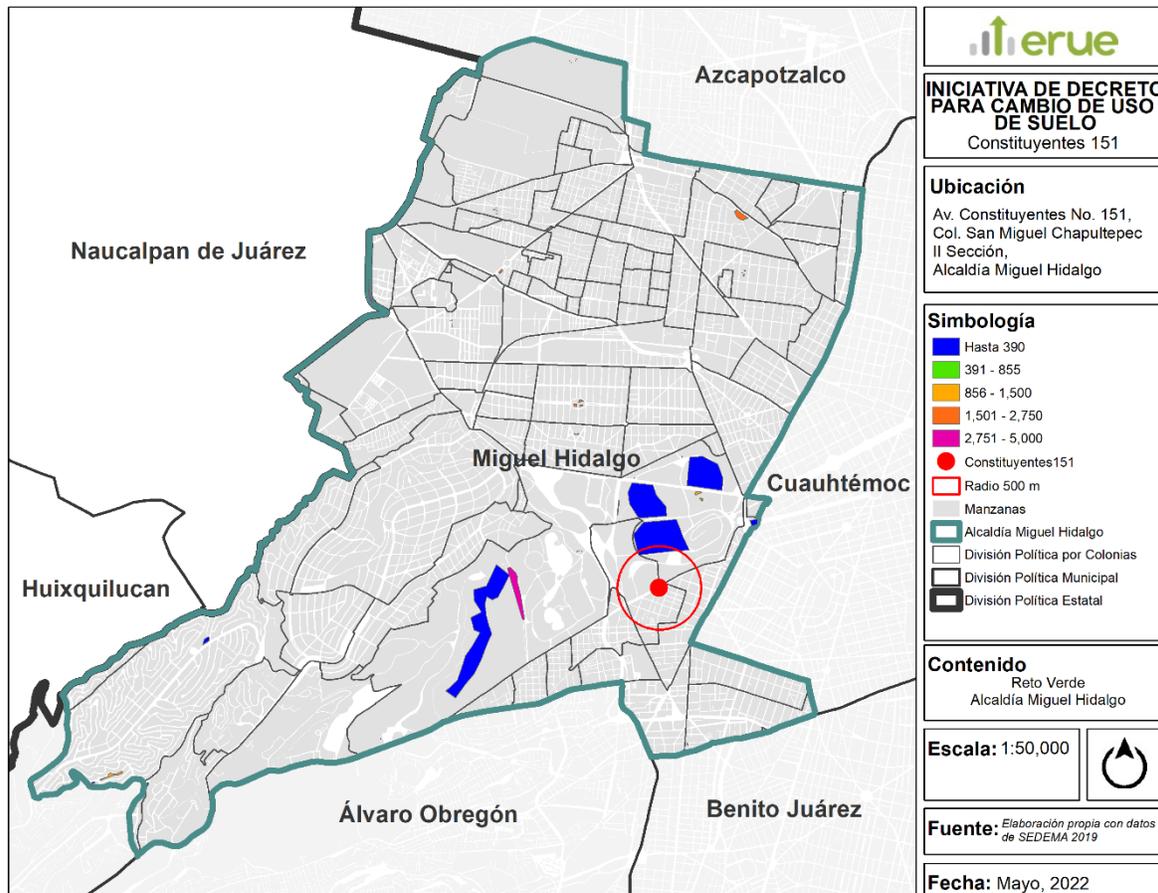
En 2019, la Secretaría del Medio Ambiente creó una estrategia con la finalidad de revegetar la Ciudad de México llamada “Reto Verde”, la cual busca el incremento y mejora de la vegetación en zonas urbanas y rurales, así como el incremento de áreas verdes en espacios públicos y el

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

fortalecimiento de los servicios ambientales que estos brindan a los habitantes de la Ciudad de México. Si bien, a la fecha se continúan desarrollando estos proyectos, en la Alcaldía Miguel Hidalgo se desarrollaron 26 proyectos los cuales tuvieron lugar en 2019. Dichos proyectos consistieron en la revegetación de algunas zonas de esta alcaldía, en los cuales se sembraron un total de 29,900 especies, de las cuales se dividen entre árboles, arbustos y cubre suelos, siendo el Bosque de Chapultepec donde se concentró la mayor cantidad de plantaciones, como se puede notar en la Imagen VI-8.

Imagen VI-8 Mapa de Reto Verde Alcaldía Miguel Hidalgo



*Fuente: Elaboración propia con datos del Reto Verde a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.*

Por ello, el proyecto podrá ofrecer una mejor calidad de vida al verse beneficiado de las áreas verdes del Bosque de Chapultepec como la liberación de oxígeno a la atmósfera, la absorción de dióxido de carbono y partículas nocivas, la detención de olores desagradables y la reducción de los efectos del cambio climático y de la contaminación visual y acústica, incrementando el confort de la población residente y flotante al contar con espacios verdes de convivencia y recreación, al mismo tiempo que el proyecto ayudará a brindar estos beneficios al estar dotado de alternativas sustentables como la instalación de una azotea verde, espacios abiertos para eventos culturales, así como espacios abiertos que proveerán una mejor ventilación y soleamiento y áreas verdes que permitirán la infiltración del agua de lluvia al subsuelo.

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

Para una referencia más amplia observar Anexo Anteproyecto arquitectónico 2.2 Presentación Ejecutiva Anteproyecto Arquitectónico Constituyentes 151

Por otra parte, de acuerdo con el Inventario de Emisiones de la ZMVM, 2018, el sector transporte es una fuente prioritaria de partículas suspendidas, puesto que contribuye con el 40% de las emisiones de PM<sub>10</sub> y 43% de las PM<sub>2.5</sub> a nivel metropolitano. Estas provienen en su mayoría de unidades pesadas a diésel y vehículos particulares a gasolina. Además, las fuentes móviles también son el principal emisor de CO (95%) y NO<sub>x</sub> (86%), de lo cual, el transporte particular contribuye significativamente a la emisión de contaminantes prioritarios (40% de los NO<sub>x</sub>, 16% de las PM<sub>10</sub> y 10% de las PM<sub>2.5</sub>) ya que son las unidades más numerosas.

La alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con Estaciones de monitoreo de la calidad del aire siendo la Estación Miguel Hidalgo (MGH) ubicada en la Colonia de América, la más cercana al proyecto y que de acuerdo con las mediciones automáticas de la Tabla VI-8, ilustra la severidad de los problemas de la calidad del aire en la zona.

**Tabla VI-8 Resumen del cumplimiento de las NOM de calidad del aire, 2018**

Contaminante	PM <sub>10</sub>		PM <sub>2.5</sub>		O <sub>3</sub>		CO	NO <sub>2</sub>
	Máximo de 24h (≤75 µg/m <sup>3</sup> )	Promedio Anual (≤40 µg/m <sup>3</sup> )	Máximo de 24h (≤45 µg/m <sup>3</sup> )	Promedio Anual (≤12 µg/m <sup>3</sup> )	Máximo de 1h (≤0.095 ppm)	Máximo de 8 h (≤0.070 ppm)	Máximo de 8 h (≤11 ppm)	Máximo de 1 h (≤0.210 ppm)
<b>Estación MGH</b>	<b>104</b>	<b>38</b>	<b>86</b>	<b>23</b>	<b>0.145</b>	<b>0.111</b>	<b>1.8</b>	<b>0.124</b>

■ = Cumple con el límite normado

■ = No cumple con el límite normado

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

Es por ello que el proyecto considera la aplicación de la normatividad existente en la materia para disminuir el uso del automóvil al permitir un máximo de cajones de estacionamiento, con la finalidad de sumarse a las medidas que plantea el PDDU-MH, al mismo tiempo que busca reducir el impacto del proyecto evitando repercutir en el congestionamiento vial que caracteriza la zona a través de la reducción del tiempo de búsqueda de estacionamientos, al existir uno claramente señalizado, evitando de esta forma recorridos a baja velocidad que resultan improductivos, reduciendo la contaminación atmosférica y las emisiones de ruido y de esta forma sumarse a la movilidad no motorizada, siendo un valor fundamental vigorosamente perseguido para el proyecto a través del diseño y la planificación de un espacio de estacionamientos para 80 bicicletas, fomentando así la movilidad sostenible.

El proyecto pretende de igual forma eficientizar el aprovechamiento energético creando ambientes sustentables y confortables en los que se disminuya el consumo eléctrico al usar la mayor cantidad de luz natural como sea posible, además de mejorar la calidad del aire a través de la utilización de los recursos renovables para efectos de producir confort ambiental mediante el diseño de espacios que cuenten con iluminación y ventilación natural disminuyendo el uso de aire acondicionado o ventiladores en los momentos más calurosos del día, además, considera sistemas de ahorro sustentables en las ingenierías hidro-sanitaria y eléctrica como inodoros de bajo consumo que permitirán disminuir el gasto de agua por la dosificación en las descargas al momento de su uso, así como iluminación de alta eficacia para producir la mayor cantidad de luz con el menor consumo de energía, la cual produce menos calor y no requiere

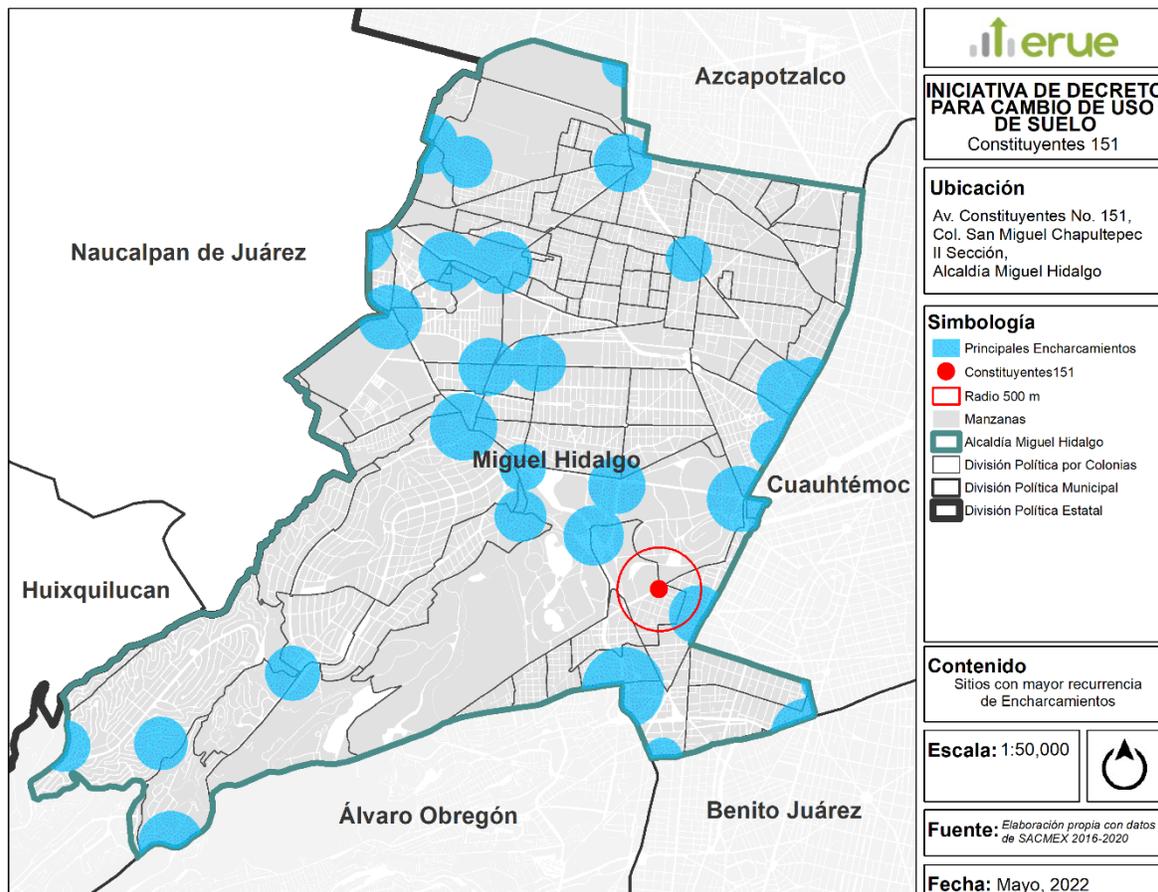
## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

de mantenimiento, siendo de mayor duración. Al mismo tiempo, aprovechará la energía solar a través de la instalación de calentadores solares que permiten calentar agua de forma efectiva, contribuyendo a reducir la utilización de combustibles fósiles con lo que se mitigan las emisiones contaminantes a la atmósfera.

Ahora bien, la ZMVM se caracteriza por tener una temporada de lluvia que normalmente comprende los meses de junio a septiembre; aunque en ocasiones se presenta desde finales de mayo hasta octubre provocando encharcamientos en calles próximas al proyecto provocados por desniveles en la red, derivados de hundimientos diferenciales en el subsuelo y, eventualmente por el azolve de las alcantarillas, para mayor referencia observar Imagen VI-9. Conforme al Informe de la Calidad del Aire en la Ciudad de México, 2018, la precipitación acumulada para la Alcaldía Miguel Hidalgo fue de 304 mm, posicionándose en el 7° puesto de las alcaldías con mayor precipitación acumulada anual, por encima de la alcaldía Cuauhtémoc, con 275 mm, por lo que se podría esperar una cantidad intermedia dada su cercanía al proyecto.

Imagen VI-9 Sitios con mayor recurrencia de encharcamientos 2016 - 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de SACMEX a través del Portal de Datos Abiertos de la CDMX.

De conformidad con lo anterior, y al ser una construcción nueva, el proyecto contará con un Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales en azotea de acuerdo con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual deberá ser aprobado por

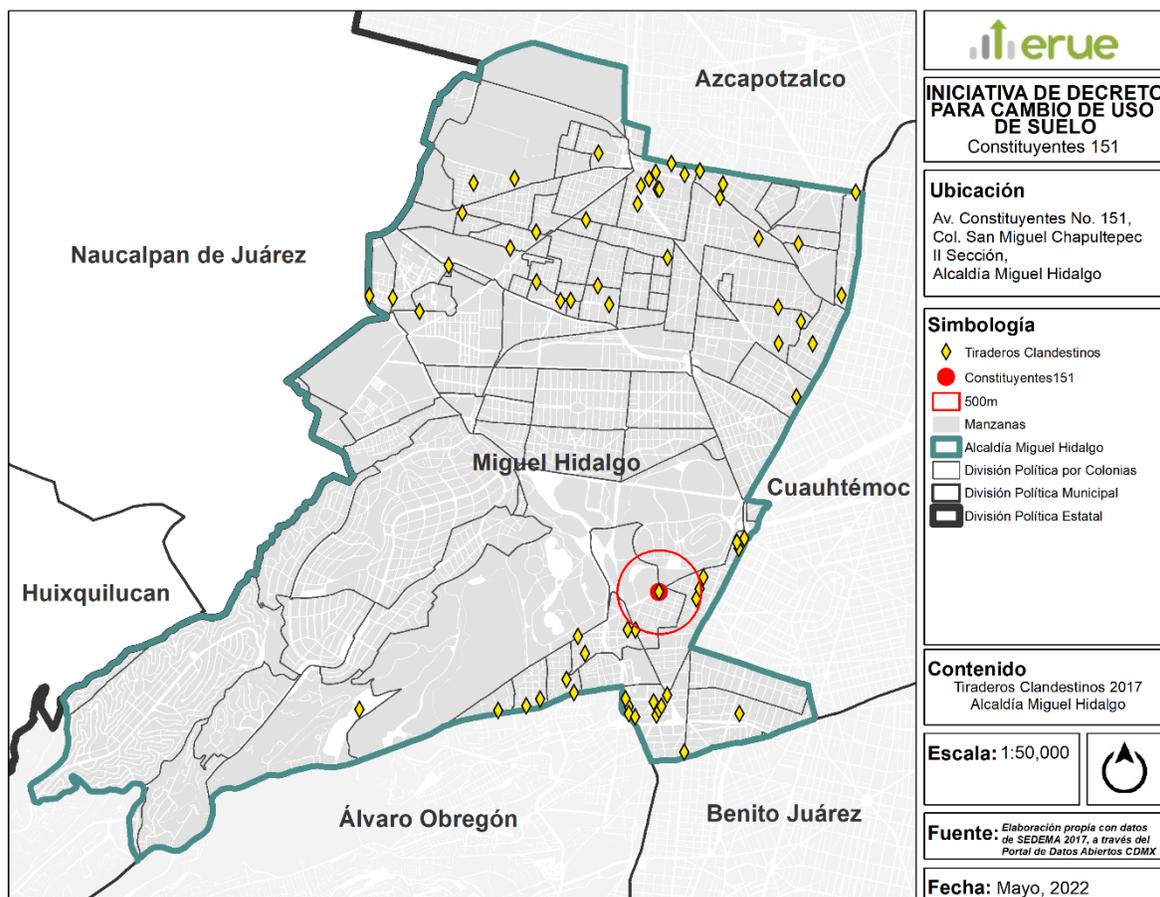
## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. El agua de lluvia captada tendrá un adecuado tratamiento para todos aquellos usos que no requieran agua potable como el riego de áreas ajardinadas, evacuación de excusados y actividades de limpieza, aprovechando de manera eficiente el agua pluvial. Adicionalmente, el proyecto plantea la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales, lo que minimizará la cantidad de sólidos orgánicos y suspendidos en la descarga de aguas para limitar la contaminación al medio ambiente y reducirá la demanda del consumo de agua de la red general.

Finalmente, de acuerdo con el Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México, 2019, la alcaldía Miguel Hidalgo es la segunda mayor generadora de residuos por persona con 2.29 kg/hab/día, sólo por debajo de la alcaldía Cuauhtémoc, perteneciendo al grupo de grandes generadores debido a la concentración poblacional, de comercios, servicios e industrias, generando un total de 837 toneladas por día, de las cuales 4.7 toneladas se producen en el Bosque de Chapultepec debido a la actividad comercial y alto tránsito de la zona, incrementando 137 toneladas por día entre el año de la publicación del PDDU-MH (2008) y el año de reporte del Inventario (2018) lo que repercute en las emisiones derivadas del transporte de residuos y siendo una de las dos únicas alcaldías que reportaron un aumento en la existencia de tiraderos clandestinos. De acuerdo con la Secretaría del Medio Ambiente, en 2017 se identificaron 69 tiraderos en la alcaldía, ubicándose uno de ellos en la zona inmediata al predio de acuerdo con la Imagen VI-10, como consecuencia de la falta de mantenimiento que tiene el uso actual del mismo y el tránsito de personas al tener un acceso al Bosque de Chapultepec en frente, por lo que la zona se verá beneficiada por el proyecto mediante el retiro de los residuos y mejoramiento de la imagen urbana, evitando la obstrucción de la red de alcantarillado, la proliferación de insectos, roedores y microorganismos patógenos, el deterioro y depreciación del entorno debido a la contaminación del aire, del agua y del suelo y desincentivar de esta forma su permanencia al fomentar a la nueva población que el proyecto pretende atraer, la correcta separación de los residuos mediante depósitos diferenciados dentro del inmueble para su recolección por el servicio público de limpia, con el fin de facilitar su aprovechamiento, tratamiento y disposición final, o bien, llevar aquellos residuos sólidos valorizables directamente a los establecimientos de reutilización y reciclaje, dando cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia y de esta forma contribuir con las metas establecidas en el PGIR 2021-2025 a partir del Objetivo 12 de la Agenda 2030 Producción y Consumo Responsable.

Imagen VI-10 Tiraderos Clandestinos Existentes en la Alcaldía, 2017



*Fuente: Elaboración propia con datos de SEDEMA a través del Portal de Datos Abiertos de la CDMX.*

En conclusión, Constituyentes 151 pretende guardar una relación amable con su entorno natural inmediato promoviendo la movilidad sostenible, el uso de energías limpias y renovables apeándose a los principios establecidos por el Gobierno de la Ciudad.

#### VI.IV Factor Social

De acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda del INEGI 2020, en la Alcaldía Miguel Hidalgo se calculó que para el periodo 2010-2020, la población tuvo un incremento del 11.56%, aumentando de 371,536 habitantes a 414,70 habitantes, revirtiéndose el fenómeno de despoblamiento diagnosticado en PDDU-MH, para mayor referencia observar Tabla VI-9.

A pesar de existir este incremento poblacional, se observa que este aumento se ha concentrado principalmente en la región centro de la Alcaldía, específicamente en las Colonias Granada y Ampliación Granadas, mientras que en la Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, se puede observar en la Imagen VI-11 que hay pérdida de población en algunas manzanas.

Con el proyecto Constituyentes 151, en el que se considera vivienda con 71 departamentos de 60 a 70 m<sup>2</sup>, promoverá un incremento en la población con una proyección estimada de 107

## Iniciativa de Decreto Constituyentes 151

nuevos habitantes, lo que suma a conservar el carácter habitacional de la Colonia y a albergar nueva población residente.

En cuanto a la población flotante, se tiene una proyección estimada de 234 personas, dentro de la cual se considera empleados, aforo de las áreas comerciales y huéspedes del hotel distribuidos a lo largo de los 96 cuartos con un área promedio de 35 m<sup>2</sup> por habitación.

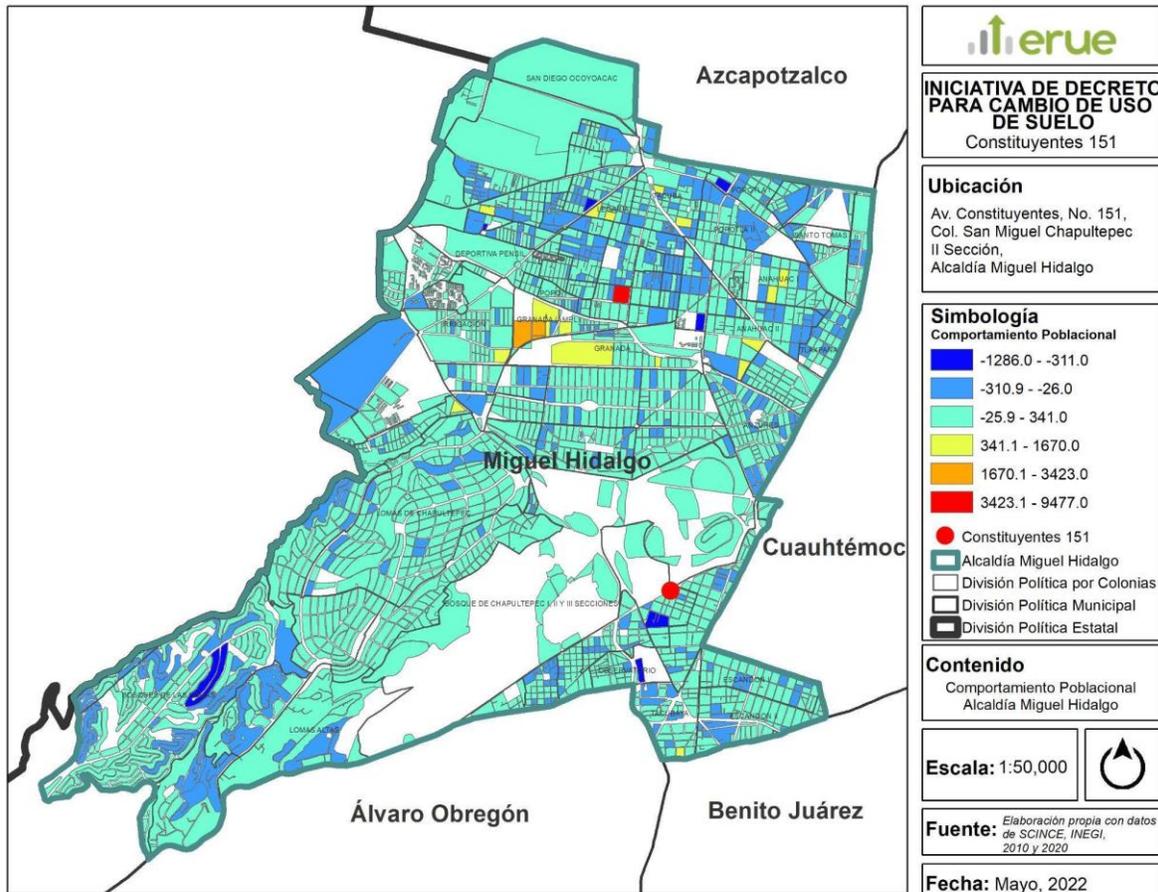
Para conocer de manera más precisa, la diferencia de población flotante que existe actualmente con el uso de oficina y el que se proyecta, (de acuerdo a la nueva zonificación que se propone en Constituyentes 151 que contempla vivienda, servicios de hospedaje y locales comerciales y de servicio), se utilizó la metodología establecida por BOMA (Building Owner and Manager Association)- que establece los criterios para determinar el área rentable, así como la superficie destinada por empleado,- se estimó que el inmueble objeto de iniciativa de decreto que actualmente cuenta con uso de oficina tiene un área rentable aproximada de 3,960.63 m<sup>2</sup>, la cual tiene una capacidad para albergar a 356 empleados. Es decir, de seguir en operación el inmueble y conservando el uso de oficinas, en la zona inmediata del predio se tendría una población flotante de 356 personas, impactando en la habitabilidad, movilidad e imagen urbana de San Miguel Chapultepec II Sección durante horas pico en días hábiles. Por el contrario, el uso de servicio de hospedaje, así como empleados y el aforo de los locales comerciales considera 234 personas, toda vez se encuentre al 100% de su capacidad, por lo que el cambio tendrá una menor contribución, pero continuará con la dinámica social y vitalidad que caracteriza a esta zona de la colonia San Miguel Chapultepec II Sección.

Tabla VI-9 Comportamiento de la población en la Alcaldía Miguel Hidalgo

Comportamiento de la población		
Año	Población	Variación
2010	371,536	11.56%
2020	414,470	
Diferencia	42,934	

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

Imagen VI-11 Comportamiento poblacional en la Alcaldía Miguel Hidalgo 2010-2020



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

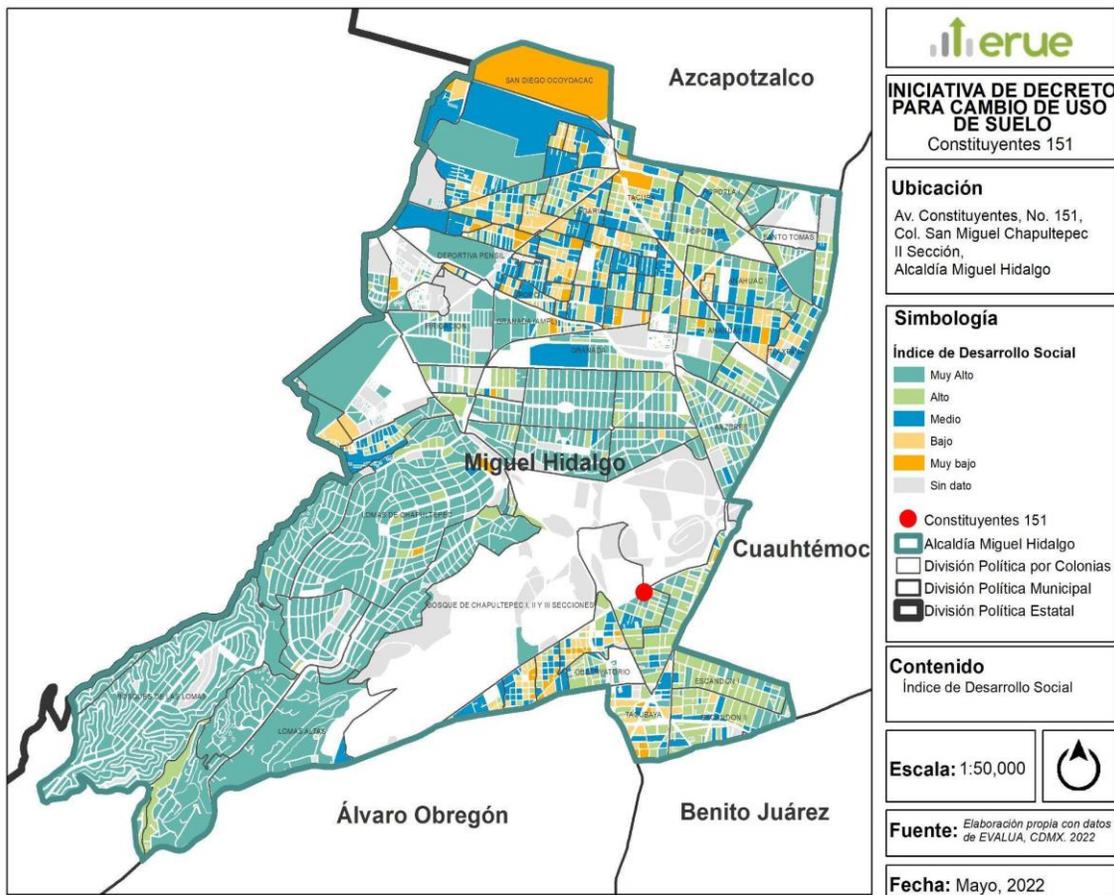
Respecto al Índice de Desarrollo Social publicado por el Consejo de Evaluación del Desarrollo Social de la CDMX (EVALÚA), para su realización se retomó información referente a la calidad y espacio de la vivienda, el acceso a servicios sanitarios (agua, drenaje y excusado), adecuación energética, acceso a internet y disponibilidad de telefonía (fija o celular), así como el rezago educativo, el acceso a los servicios de salud y a la seguridad social.

Considerando lo anterior, a nivel ciudad, la Alcaldía Miguel Hidalgo en conjunto con la Alcaldía Benito Juárez, son las demarcaciones que tienen un estrato de IDS Muy Alto. Como se aprecia en la Imagen VI-12, la distribución de los estratos muy alto a nivel manzana se concentran principalmente al poniente de la demarcación, específicamente en las colonias Polanco, Lomas de Chapultepec, Bosques de las Lomas, Lomas Altas y Anzures. El estrato alto se encuentra localizado principalmente en el oriente de la demarcación, teniendo presencia en la colonia Escandón y en San Miguel Chapultepec II Sección, colonia en la que se localiza el proyecto Constituyentes 151. Finalmente, los estratos bajo y muy bajo se encuentran dispersos al norte y sur de la Alcaldía, como en las colonias Legaria, Popotla, Observatorio y Tacubaya.

**Iniciativa de Decreto**  
**Constituyentes 151**

Como se mencionó anteriormente, el proyecto Constituyentes 151 se encuentra en una colonia consolidada y abastecida en su totalidad de servicios básicos, cuyas condiciones permiten e incentivan que se realicen proyectos inmobiliarios, así como inversiones que contribuyen al dinamismo social y económico de la zona. En este sentido, se pretende que el proyecto sea parte de este dinamismo y que a su vez incremente la calidad de vida de la población residente y flotante.

Imagen VI-12 Índice de Desarrollo Social a nivel manzana de la Alcaldía Miguel Hidalgo



*Fuente: Elaboración propia con datos de EVALUA, CDMX, 2022.*

Por otro lado, analizando las condiciones de seguridad en la vía pública, datos de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, en el periodo de enero de 2021 a febrero de 2022, se registraron 26 delitos cometidos en la vía pública, de los cuales el 34.62% fue robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia, seguido de robo de vehículo con y sin violencia con un 30.77% (ver Tabla VI-10). Como se observa en la Imagen VI-13, en el entorno inmediato a Constituyentes 151 la densidad de delitos cometidos en vía pública es muy baja. A pesar de que la incidencia delictiva es muy baja, un factor que puede influir en un incremento de los delitos, es su cercanía a la colonia Tacubaya, la cual concentra un alto número de carpetas de investigación activas, lo que refleja una alta incidencia delictiva, que, de considerarse la pérdida de población de la colonia San Miguel Chapultepec II Sección, que se traduce en una baja

**Iniciativa de Decreto**  
**Constituyentes 151**

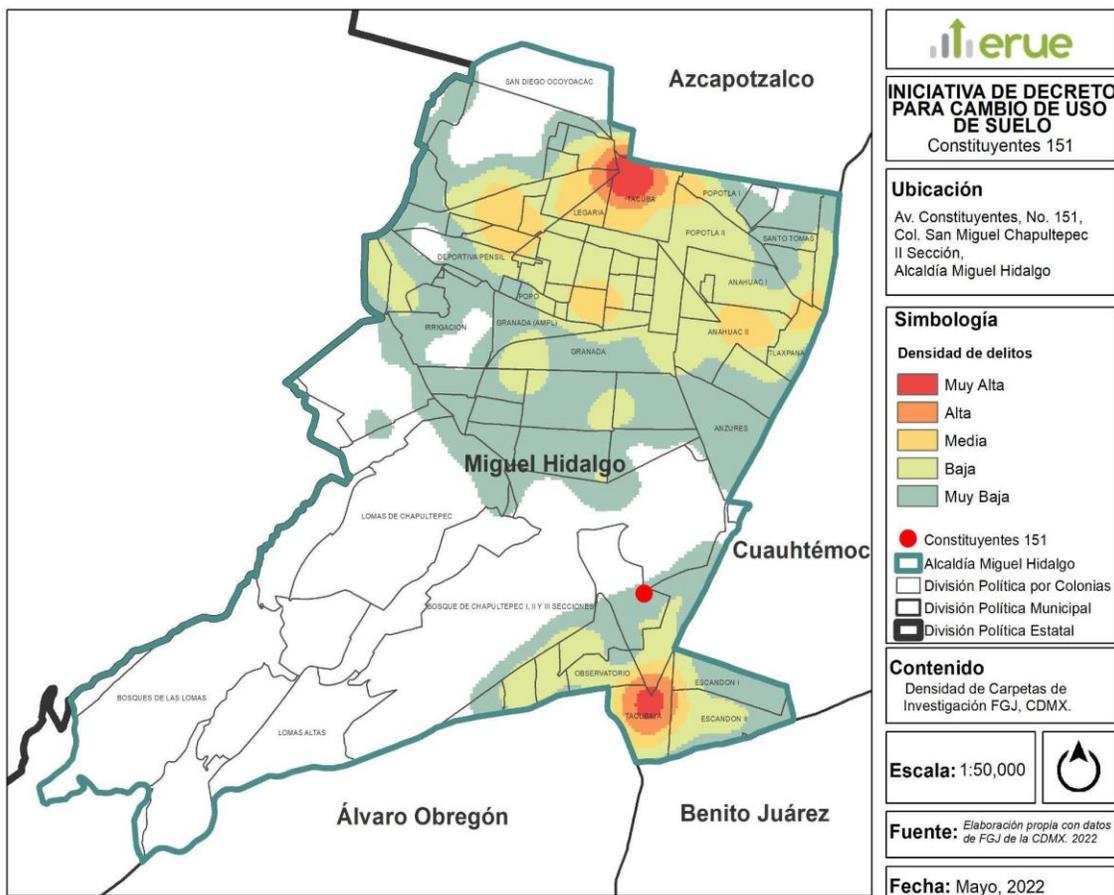
dinámica social y de vigilancia natural por parte de los residentes, esto daría pie a que incremente la incidencia delictiva en la zona.

**Tabla VI-10 Delitos cometidos en el entorno inmediato (500m) de Constituyentes 151**

DELITOS COMETIDOS EN VÍA PÚBLICA		
Categoría	Número de Delitos	Porcentaje
Robo a negocio con violencia	3	11.54%
Robo a pasajero a bordo de metro sin violencia	3	11.54%
Robo a repartidor con violencia	1	3.85%
Robo a transeunte en via publica con violencia	9	34.62%
Robo de vehiculo de servicio particular con y sin violencia	8	30.77%
Robo de vehiculo de servicio público sin violencia	2	7.69%
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100.00%</b>

*Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2022*

**Imagen VI-13 Mapa de densidad de carpetas de investigación en la Alcaldía Miguel Hidalgo**



*Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2022*

Considerando las condiciones antes descritas, el proyecto Constituyentes 151, contempla en su diseño una planta baja activa en la cual se encontrarán locales comerciales cuya intención es favorecer la relación visual, las actividades y dinámicas socioeconómicas entre el interior y el entorno del edificio. Asimismo, se contempla la ampliación de las banquetas las cuales serán

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

adaptadas para ser accesibles y permitir el tránsito peatonal. Esto permitirá que exista una interacción con el entorno de tal manera que pueda contribuir a la vitalidad del espacio público, misma que se espera incida en la disminución de los delitos cometidos en la vía pública debido a la vigilancia natural que conllevará el diseño y sus actividades, al mismo tiempo que se integrará en armonía a su entorno sin romper la dinámica actual.

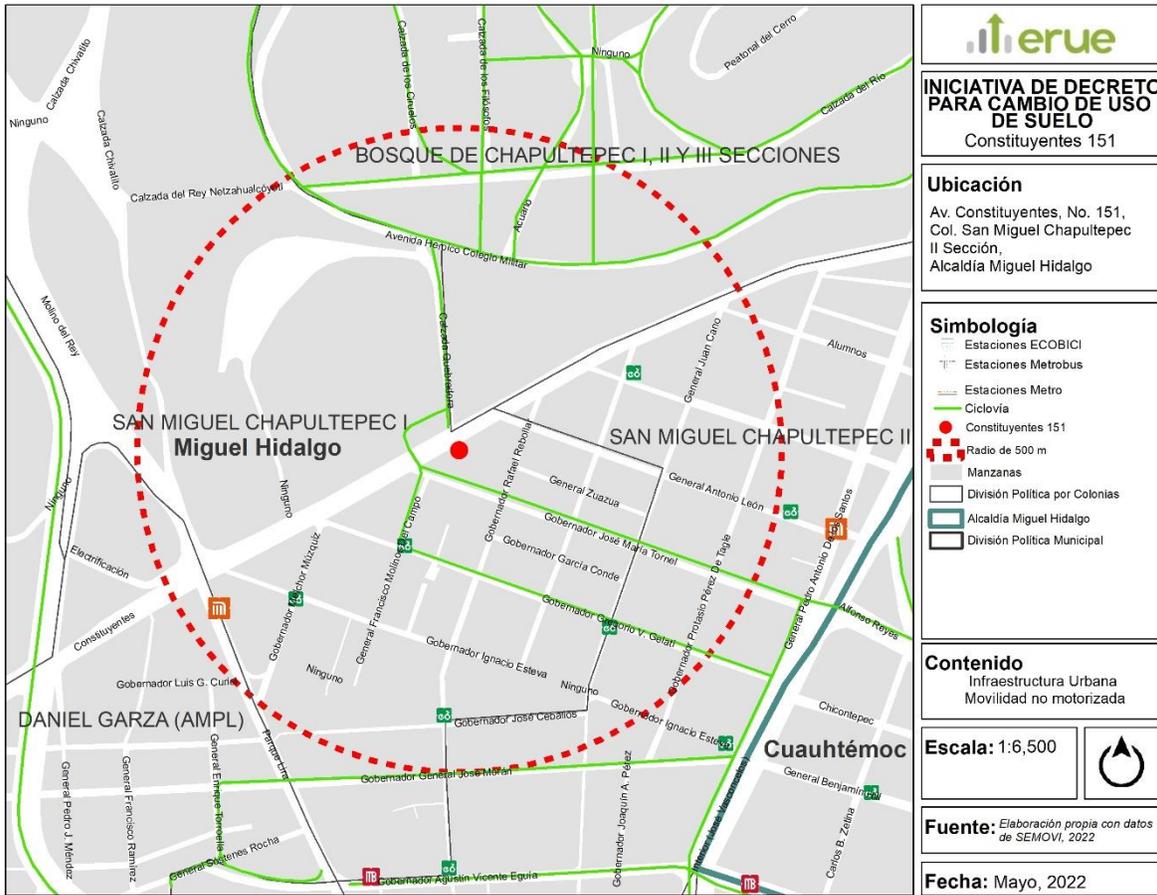
#### VI.V Infraestructura Urbana

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, Bosque de la Reforma, Paseo de las Palmas, Av. Río San Joaquín y Av. Constituyentes, donde se encuentra el proyecto Constituyentes 151, que, como menciona el PDDU-MH es considerado uno de los 16 corredores urbanos dentro de la demarcación.

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 del Centro de Transferencia Modal (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 total de 113 estaciones de EcoBici que es el sistema de bicicletas públicas de la Ciudad de México, pero únicamente 9 estaciones del sistema se encuentran dentro de las colonias San Miguel Chapultepec I y II Sección.

Dentro de un radio de 500 m a la redonda de Constituyentes 151 (Imagen VI-14), se encuentran 5 estaciones de EcoBici, y únicamente 1.48 km de ruta, por lo que es evidente que el Bosque de Chapultepec secciona el sistema de bicicletas dentro del territorio de la demarcación. El proyecto Constituyentes 151 busca impulsar el uso de la bicicleta como medio de transporte por medio de la incorporación de 80 espacios para estacionamiento de bicicletas en base al reglamento de construcción de la CDMX para provocar que la ruta ciclista se expanda dentro de la colonia y en esta zona sur de la Alcaldía.

Imagen VI-14 Infraestructura Urbana de Movilidad no particular



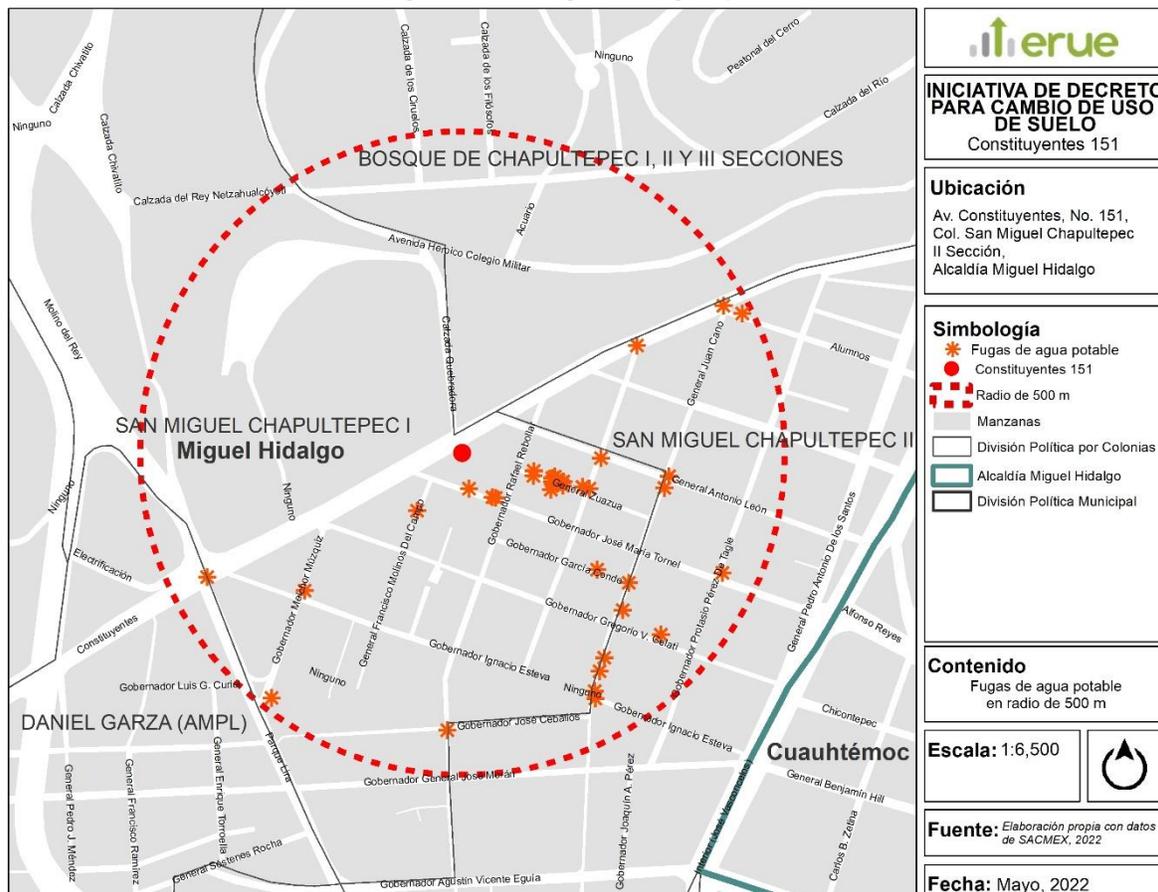
Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

Así mismo, dentro de este radio de análisis, se encuentra la estación del STC Metro Constituyentes de la línea 7, que recorre de norte a sur la ciudad de las estaciones El Rosario a Barranca del Muerto y tiene transbordos con las líneas; 6, 2, 1, 7 y 12 del sistema, por lo que existen diversas formas de trasladarse hacia la zona oriente de la ciudad. Además, sobre el Circuito Interior está localizada la estación Juanacatlán de la línea 1 que cruce de oriente a poniente la ciudad, con transbordos con las líneas 3, 8, 2, 4, 9, A, 5, A y B. Además, en la zona sur de la colonia aledaña, San Miguel Chapultepec I Sección hay dos estaciones de la línea 2 del Metrobús, (Parque Lira y De La Salle) que recorre el sur de la ciudad de oriente a poniente en 36 estaciones. Por lo que, la zona a pesar de no contar con una gran cantidad de estaciones de transporte público, cuenta con buena accesibilidad hacia diferentes zonas de la Ciudad de México por medio de los transbordos antes mencionados que serán aprovechadas por los empleados durante la construcción que serán 300 personas y al entrar en funcionamiento únicamente serán 40 trabajadores, 30 atendiendo a las suites y 10 en el área de alimentos, por lo que no se saturarán las vialidades ni el transporte público porque se busca privilegiar a los habitantes de la zona con la promoción de empleos en el área comercial y los servicios de hotel.

## Iniciativa de Decreto Constituyentes 151

En cuanto a la infraestructura de servicios básicos, el PDDU-MH menciona la antigüedad del sistema como la principal causa de las fugas de agua potable, debido a la época en que empezó a construirse la colonia. Dentro del radio de 500 m que se estableció para analizar el contexto del predio, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México registró 36 fugas de agua potable en el periodo comprendido entre los años 2007 y 2015. Para mayor referencia observar Imagen VI-15.

Imagen VI-15 Fugas de agua potable



*Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.*

La mayor concentración de fugas se encuentra sobre la calle General Zuazua, en donde se registraron 11 fugas y en General Juan Cano, hubo 6 fugas registradas, mientras que sobre Av. Constituyentes hay registro de 3 fugas en los cruces con Av. Parque Lira, Gobernador Tiburcio Montiel y General Juan Cano. Por esto es de suma importancia que la red reciba mantenimiento, ya que, por su antigüedad y falta de mantenimiento, las fugas provocan deterioro de la carpeta asfáltica y fallas en el suministro de agua potable de la zona. Por lo que, de ser aprobado el cambio de uso de suelo, la edificación permitirá la infiltración de agua de lluvia para uso de riego de jardines y terrazas, así como la reutilización de aguas residuales. Además, se buscará que se atienda esta problemática por medio de las Medidas de Integración

Urbana derivadas de la aplicación de la Norma General de Ordenación 19, referente al Estudio de Impacto Urbano.

#### VI.VI Factor Riesgo

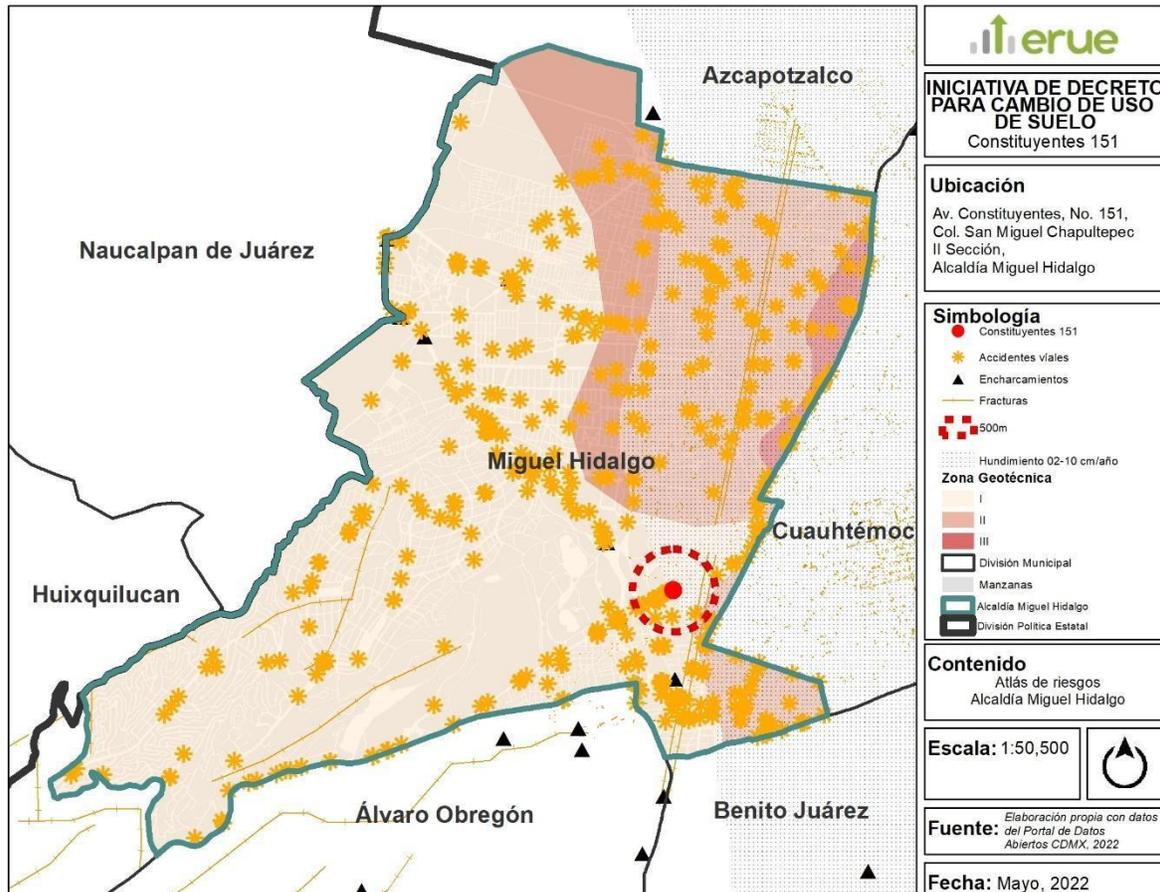
El PDDU-MH clasifica los diversos fenómenos perturbadores y riesgos que afectan el territorio, siendo de carácter natural y antropogénico. Para efectos de este diagnóstico, es importante destacar que, de acuerdo con la información analizada del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, la Alcaldía se encuentra ubicada entre la zona I, -que son suelos de transición y poco peligrosos- y la zona II -que está formada por suelo lacustre-, el cual, se vuelve susceptible a sufrir afectaciones por fenómenos sísmicos. Como se puede observar en la Imagen VI-16, existen fracturas importantes dentro de la Alcaldía en los límites con Cuauhtémoc, Azcapotzalco y Álvaro Obregón. Lo anterior se presenta como un fenómeno perturbador importante, ya que, la Ciudad de México se ha visto afectada a lo largo del tiempo por sismos de magnitudes importantes, los cuales han provocado daños severos en las construcciones.

Por otra parte, los fenómenos hidrometeorológicos que afectan a Miguel Hidalgo, se prevén en zonas específicas, es importante destacar que, por su topografía baja, algunas zonas susceptibles a presentar problemas de inundación como: Tacubaya, Lomas de Chapultepec, Polanco, Irrigación, México Nuevo, Escandón y San Miguel Chapultepec I y II. Así mismo, se presentan problemas por lluvias torrenciales, trombas y granizadas, derivado de deficiencia del drenaje, la saturación del suelo y acumulación de desperdicios, que disminuyen la capacidad hidráulica, se presenta principalmente en vías como el Anillo Periférico y la Avenida Constituyentes.

Los hundimientos se presentan en colonias como Reforma Social, Daniel Garza, Ampliación Daniel Garza, América, 16 de septiembre y Observatorio. Mientras que la inestabilidad de laderas se puede observar que afecta a las colonias de Lomas de Virreyes, Lomas de Reforma, Bosques de las Lomas y Lomas Altas. Finalmente, se puede observar que, los riesgos químicos e incendios se presentan en zonas industriales de la demarcación, esto se debe a los componentes que se utilizan en los procesos realizados en este tipo de zonas. Es importante destacar que, los fenómenos ambientales son limitados dentro de esta demarcación. De manera parcial se puede concluir que por la ubicación de Constituyentes 151, se encuentra en una zona de bajo impacto en cuanto los riesgos reconocidos dentro de la Alcaldía.

En respuesta a los fenómenos planteados anteriormente, el proyecto se apegará de manera estricta a los reglamentos y manuales de construcción, así como a los existentes por parte de protección civil.

Imagen VI-16 Riesgos en la Alcaldía Miguel Hidalgo

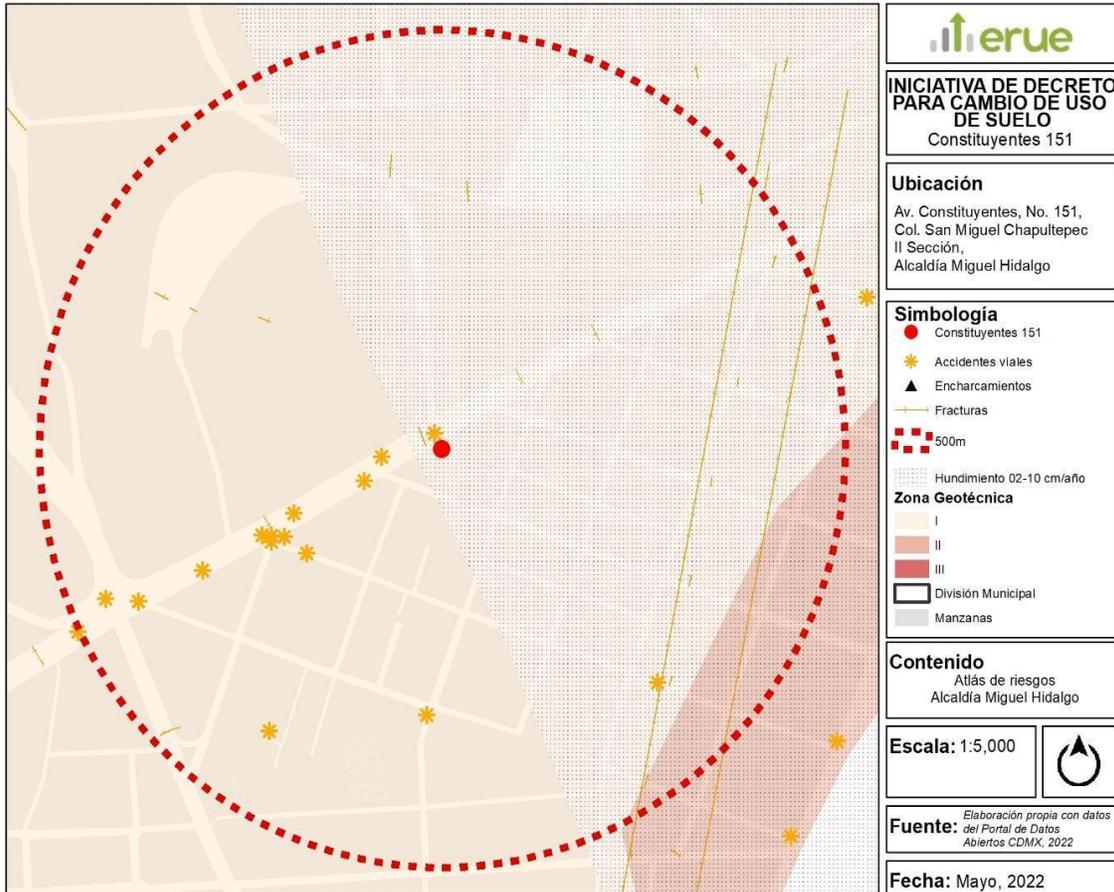


*Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2022*

De acuerdo al análisis en torno a Constituyentes 151 y su contexto inmediato (500 m a la redonda), se recuperó la información disponible en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, en la Imagen VI-17 podemos observar que el predio se encuentra ubicado sobre las zonas geotécnicas I y II los cuales están clasificados como suelos de transición y poco peligrosos suelos lacustres respectivamente.

Es importante destacar también que, sobre la Av. Constituyentes se concentra un alto número de accidentes, provocados por la dinámica y flujo que se encuentra sobre esta avenida.

Imagen VI-17 Riesgos a 500m de Constituyentes 151



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2022

Tabla VI-11 Análisis de los factores de riesgos

ANÁLISIS DE FACTORES DE RIESGOS		
Fenómeno Perturbador	PDDU-Miguel Hidalgo	Atlas de Riesgos de la CDMX (500 m a la redonda del predio)
Fallas geológicas / fracturas	El territorio de Miguel Hidalgo es cruzado por tres fallas regionales al suroriente en los límites con la Alcaldía Álvaro Obregón	En el radio de 500 m hay presencia de fracturas, cuya vulnerabilidad al a estas es muy bajo y bajo. Sin embargo, se localiza frente a una fractura
Hundimientos	Existe la presencia de hundimientos en algunas zonas de las Colonias Reforma Social, Daniel Garza, Ampliación Daniel Garza, América, 16 de septiembre y Observatorio	Hundimiento regional, de 02-10 cm/año. El predio se encuentra en la zona con presencia de hundimientos.
Riesgo volcánico	Se considera como poco peligroso debido a que se ubica aprox. A 70 km de distancia del volcán Popocatepetl. Sin embargo, la lluvia de cenizas alcanzaría a la demarcación.	Se encuentra dentro del área de caída de material, así como de cenizas.
Sismos	El 65% de la demarcación se encuentra en condición de peligro sísmico alto y medio por localizarse en la zona geotécnica lacustre. El resto de la demarcación se encuentra en condición de peligro sísmico bajo y medio.	El predio se encuentra dentro de la zona firme de lomas.
Derrumbes	Se presenta en las siguientes colonias: Lomas Virreyes, Lomas de Reforma, Bosques de las Lomas y Lomas Altas.	No hay presencia de laderas en 500 m alrededor del predio.
Cavidades	Se presenta en las colonias Daniel Garza, Ampliación Daniel Garza, América, 16 de septiembre y Observatorio, así como en la zona del Parteón de Dolores y la II y III Sección del Bosque de Chapultepec.	No existen registro de presencia de minas o socavones en el entorno inmediato.
Hidrometeorológicos	Algunas zonas susceptibles a presentar problemas de inundación, por su topografía baja se encuentran en las colonias Tacubaya, Lomas de Chapultepec, Polanco, Irrigación, México Nuevo, Escandón y San Miguel Chapultepec I y II sección.	En el entorno inmediato al predio existe el registro de dos puntos de inundación, principalmente de encharcamiento.
Líneas de alta tensión	En la zona central de la Alcaldía, cruzan en sentido oriente-poniente, líneas de alta tensión con rutas de cable de 0.85 Kv., reconocidas en sus recorridos como Echa I y II, Morales-Defensa Nacional, PEMEX I y II, Verónica a Petróleos Mexicanos y Huasteca a Petróleos Mexicanos, Moraver I y II, Morales-Verónica y Tacubaya-Condesa.	No hay presencia de líneas de alta tensión en 500 m alrededor del predio.
Gas natural	No se menciona la ubicación, sin embargo, se reconoce la probabilidad de afectación a la población y al medio ambiente en el caso de la ocurrencia de fugas y/o explosiones.	No se cuenta con información.
Ductos de PEMEX	Se reconoce que representan un factor de riesgo por su ubicación bajo las vías de comunicación	No se cuenta con información.
Accidentes viales	Se presentan por la gran afluencia de vehículos y la cantidad y población flotante y residente de la zona	Sobre Constituyentes se presentan una gran cantidad de accidentes viales

Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2022

Los fenómenos perturbadores que se analizaron en este radio son las siguientes:

- Fallas geológicas / Fracturas. Se localiza una fractura frente al predio, sin embargo, el riesgo se considera bajo.
- Hundimientos. El predio se encuentra dentro de la zona del hundimiento regional, en el que se presenta 02-10 cm/año.
- Sismos. Constituyentes se encuentra en la zona firme de lomas, por lo que no existen riesgos geotécnicos dentro del radio de Constituyentes 151
- Derrumbes. No hay presencia de laderas en el radio estudiado de Constituyentes 151.
- Cavidades. No existe registro de minas o socavones en el entorno inmediato.
- Hidrometeorológicos. Avenidas constituyentes se encuentra a una zona susceptible a inundaciones por la pérdida de capacidad hidráulica

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

- Líneas de alta tensión. No hay presencia de líneas de alta tensión en el entorno inmediato
- Gas natural y ductos de PEMEX. En este apartado no hay disponibles, por lo que no se puede estimar el grado de vulnerabilidad.

Con base en la información examinada del Atlas de Riesgos en el entorno inmediato a Constituyentes 151, es pertinente se realice una actualización de datos en cuanto a riesgos y vulnerabilidad del PDDU-MH que logre reconocer la diversidad de los fenómenos perturbadores descritos en el Altas de Riesgos.

Cabe mencionar que, derivado del análisis realizado, se puede afirmar que, dentro de la zona inmediata al predio, este presenta una vulnerabilidad de riesgo baja, teniendo como riesgos potenciales los hidrometeorológicos, geológicos y viales. Una vez planteadas los argumentos anteriores y toda vez que se apruebe este dictamen, el proyecto Constituyentes 151 se construirá con estricto apego a los manuales, reglamento de construcción, y a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento que establece la obtención del Dictamen de Impacto Urbano donde a través de sus condicionantes se buscará el mejoramiento de la infraestructura vial e hidráulica para revertir los riesgos identificados.

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

---

### VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

*“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.”*

### 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.

Artículo 12 Derecho a la Ciudad:

*“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.”*

Artículo 15: De los instrumentos de la planeación del desarrollo urbano

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. [...]”*

Artículo 16. Ordenamiento Territorial

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

*"I. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes."*

**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."*

## Iniciativa de Decreto Constituyentes 151

*“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 radio difusión, 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 2 de septiembre de 2021, 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 ejecutorías, 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.”*

*“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”*

## Iniciativa de Decreto Constituyentes 151

*“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”*

### VIII.III Código Fiscal de la Ciudad de México

Publicada el 29 de diciembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformado por última vez el 30 de diciembre de 2021, 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 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 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 en la publicación realizada 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

En este documento se indican diversos cambios en los usos permitidos y prohibidos en la Alcaldía Miguel Hidalgo, entre ellos para servicios de hospedaje, en materia de hoteles prohibiendo su construcción. Señalado con un recuadro negro que corresponde a Uso Prohibido 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 del programa, contraviene a las disposiciones en materia de fortalecimiento económico y consolidación de la Delegación Miguel Hidalgo, como se mencionó previamente en este documento.

Por lo que, como parte del propósito de esta iniciativa, consiste en erradicar la fe de erratas para permitir el uso de servicio tipo hotel en Constituyentes 151.

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

### VIII.VII Contexto Normativo

#### VIII.VII.I Uso de Suelo

El predio por el cual se solicita la presente Iniciativa de Decreto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 12357-151GUGE21 de fecha 16 de julio de 2021, donde señala que al predio ubicado en Av. Constituyentes 151, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo le aplica doble zonificación. Le corresponden HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno); y H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre, Densidad Media: Una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno).

Asimismo, este Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo señala lo siguiente:

*“Adicionalmente, mediante “ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. CONSTITUYENTES NÚMERO 151, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11850” de fecha 28 de abril de 2021, suscrito por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, e inscrito en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No. 575, Libro V Polígonos de Actuación, Volumen DOS con fecha de 28 de junio de 2021, donde se aprueba lo siguiente:*

*II. Que la Dirección General del Ordenamiento Urbano dictaminó procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen con número SEDUVI/DGOU/D-POL/006/2021 de fecha 28 de abril de 2021, a la solicitud registrada con número de Folio 3383-61GUGE21, para el predio ubicado en la Av. Constituyentes número 151, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal, 11850, con superficie de terreno de 2,142.00 m<sup>2</sup>.*

*Para lo anterior se consideró la relocalización de usos y destinos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano vigente 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*

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

*Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre de 2008 y la reimpresión del 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, el cual otorga al predio la zonificación HM 8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad "M", Media: una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno). [...]*

*[...] En tal sentido, de la revisión del Estudio Técnico Urbano, se aprecia que la relocalización consiste en mantener el área de desplante de 1,285.20 m<sup>2</sup> y el área libre de 856.80 m<sup>2</sup> relocalizando 3,432.87 m<sup>2</sup> de los primeros 8 niveles hacia los niveles del 9 al 16 + azotea, manteniendo en todo momento los 10,281.60 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación. [...]*

#### CONDICIONANTES

*VI. Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso contrario, será sancionado conforme a la normatividad aplicable.*

- a) El proyecto a desarrollar deberá cumplir con las Normas Generales de Ordenación números 4, 7, 8, 11 y 19 así como también las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente 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 la reimpresión del 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.*
- b) El proyecto a desarrollar deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias, las disposiciones legales y reglamentarias del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo y a la Normatividad que de ellos derive y que resulten aplicables*
- c) Los usos permitidos, serán los establecidos en la Zonificación HM (Habitacional Mixto) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente 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 la reimpresión del 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.*
- d) El proyecto a desarrollar deberá cumplir con la Norma de Ordenación Particular para Usos sujetos a regulación específica en zonificación Habitacional Mixto (HM) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente 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 la reimpresión del 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.*
- e) El proyecto a desarrollar deberá cumplir con lo establecido en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación número SEDUVI/CGDU/0481/2020 de fecha 10 de noviembre de 20, plasmado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 16448-151GUGE20 de fecha 09 de marzo de 2021, referido en el Resultado 5 del presente Acuerdo.*
- f) Derivado de que el predio parte de una fusión, el proyecto a desarrollar deberá cumplir con lo establecido en la Norma General de Ordenación número 3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente 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*

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

*del Distrito Federal el día 12 de diciembre de 2008 y la reimpresión del 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, por lo que los accesos y salidas de la edificación para usos distintos al habitacional, deberán ser por el frente hacia Av. Constituyentes.*

- g) Previo a cualquier intervención, deberá obtener el Dictamen u Opinión Técnica según sea el caso, ante la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda por ser un predio que se encuentra dentro de los polígonos del Área de Conservación Patrimonial.*
- h) Durante la ejecución del proyecto, se deberán cumplir con las medidas indicadas en el Protocolo para las Obras en Procesos de Construcción durante la contingencia Sanitaria COVID-19, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 309 Bis) el 24 de marzo de 2020. [...]"*

El predio Constituyentes 151 renuncia a la Constitución del Polígono de Actuación reconocido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en comento, bajo la premisa de que se apruebe el cambio de uso de suelo solicitado, en caso contrario se mantendrá el polígono y el potencial otorgado en este instrumento.

La presente Iniciativa de Decreto parte de la zonificación directa que establece el Programa Delegacional, el cual otorga HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad "M", Media: una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno), con lo que se desarrollará el apartado normativo.

#### **VIII.VII.II Normas de Uso de Suelo**

De acuerdo con el CUZUS folio 12357-151GUGE21 expedido el 16 de julio de 2021 señala que al predio le aplica el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado al cual se renuncia, sin embargo, se reconocen las siguientes Normas Generales de Ordenación aplicables:

- Norma 3. Fusión de Dos o Más Predios Cuando Uno de Ellos se Ubique en Zonificación Habitacional (H).
- Norma 4. Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo
- Norma 7. Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio
- Norma 8. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles
- Norma 11. Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con Aplicación de Literales.
- Norma 19. Estudio de Impacto Urbano

Adicional a estas normas señaladas en el CUZUS, se abordarán las siguientes normas:

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

Asimismo, el predio deberá cumplir con la Norma de Ordenación Particular para Usos Sujetos a Regulación Específica en Zonificación Habitacional Mixto (HM).

Finalmente, este documento señala que el predio se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, por lo cual le aplica la Norma de Ordenación En Áreas de Conservación Patrimonial.

Normas que a continuación se describe su aplicación al proyecto de Constituyentes 151.

#### VIII.VII.II.I Normas Generales de Ordenación

##### VIII.VII.II.I.I Norma 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

Esta Norma General señala lo siguiente:

*“El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:*

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

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

De acuerdo con el CUZUS el predio cuenta con el 40% de área libre, siendo el cálculo el siguiente:

$$COS = 1 - .40 / 2,142.00 \text{ m}^2$$

$$COS = 1,285.20 \text{ m}^2$$

El proyecto considera un COS de 1,285.20 m<sup>2</sup> ajustándose a la superficie permitida, por lo cumple con el COS autorizado.

En cuanto al CUS, la norma menciona que:

*[...] El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno*

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

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

Siendo el cálculo el siguiente:

$$CUS = (1,285.20 \text{ m}^2 \times 8) / 2,142.00 \text{ m}^2$$

$$CUS = 10,281.60 \text{ m}^2$$

La Superficie Máxima de Construcción permitida por CUZUS es de 10,281.60 m<sup>2</sup>, sin embargo el proyecto considera 12,852.00 m<sup>2</sup>, 2,570.40 m<sup>2</sup> más resultado de solicitar el aumento de 2 niveles dentro de la misma superficie de desplante. Dicho de otro modo, la presente iniciativa busca solicitar el aumento de 8 a 10 niveles máximos de construcción.

##### VIII.VII.II.I.II Norma 3. Fusión de Dos o Más Predios Cuando Uno de Ellos se Ubique en Zonificación Habitacional (H)

El Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo en comento señala lo siguiente:

*“CONDICIONANTES [...]*

*f) Derivado de que el predio parte de una fusión, el proyecto a desarrollar deberá cumplir con lo establecido en la Norma General de Ordenación número 3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente 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 la reimpresión del 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 por lo que los accesos y salidas de la edificación para usos distintos al habitacional, deberán ser por el frente hacia la Av. Constituyentes [...]*

Considerando lo anterior, el proyecto cuenta con un acceso principal sobre la Av. Constituyentes, el cual contará con accesos y salidas vehiculares, así como con una bahía de acceso al estacionamiento. Por otro lado, el proyecto cuenta con un acceso particular para peatones que se encuentra sobre la calle Rafael Rebollar, por lo que se cumple con lo establecido en la norma.

#### **VIII.VII.II.I.III Norma 4. Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo**

Esta norma establece lo siguiente:

*“El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área ajardinada. [...]*

*[...] 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 ajardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo nivel medio de banqueteta, considerando lo siguiente:*

*El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.*

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

Si bien el proyecto Constituyentes 151 respeta el área libre establecida por CUZUS, este contará con 5 sótanos de estacionamiento bajo nivel de banqueteta que abarcan casi por completo la superficie total del predio, por lo que se encuentra en el supuesto que establece esta norma. Con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido, el proyecto se compromete a contar con un Sistema de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales toda vez de autorice la presente solicitud.

#### **VIII.VII.II.I.IV Norma 7. Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio**

Esta 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 banqueteta.*

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

- 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 localizara a 5.00 m hacía adentro del alineamiento de la acera opuesta.*

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

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$

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

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

*[...] e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:*

*Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina.*

*Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.”*

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 588/2021 de fecha 13 de septiembre de 2021, el predio Constituyentes 151 cuenta con dos frentes derivado de la fusión de predios, el principal sobre Av. Constituyentes con una distancia entre alineamientos de 25.00 m y el segundo sobre Gob. Rafael Rebollar con una distancia entre alineamientos de 13.00 m. Por lo que el promedio de las secciones resultante es de 19 m, el proyecto deberá respetar el siguiente cálculo:

$$\text{Altura} = 2 \times (19\text{m})$$

$$\text{Altura} = 38 \text{ m}$$

La altura total deberá ser de 38.00 m, mientras que el proyecto propone una altura a nivel de Azotea de 37.80 m, cumpliendo con esta Norma.

Asimismo, el proyecto considera más de 6 niveles de altura, sin embargo, al contar con dos frentes, este no cuenta con colindancia posterior sobre la cual deba conservar una restricción del 15% de la altura.

Para una referencia más amplia, consultar en Anexo Documentos *1.8 Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 588/2021*

#### VIII.VII.II.I.V Norma 8. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles

La presente Norma señala lo siguiente:

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

*“Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de saturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para áreas de Conservación Patrimonial. [...]*

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

El proyecto Constituyentes 151 presenta una Azotea con un pretil menor a 1.50 metros, sin embargo, únicamente se hará uso de las azoteas para proyectos de naturación, así como de instalaciones para el funcionamiento del inmueble, por lo que se cumple con esta Norma.

#### **VIII.VII.II.I.VI Norma 11. Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con Aplicación de Literales**

Esta Norma identifica la cantidad de viviendas permitidas en función de la literal identificada en la zonificación:

*“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: Restringsida y Z: Zonificación con la siguiente clasificación:*

*A = Una vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno*

*M = Una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno*

*B = Una vivienda cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno*

*MB = Una vivienda cada 200.0 m<sup>2</sup> de terreno*

*R = Una vivienda cada 500.0 m<sup>2</sup> o 1,000.0 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el programa correspondiente.*

*Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate e vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá. [...]*

*[...] En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus normas técnicas complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. [...]*”

Por CUZUS, el predio actualmente cuenta con una literal M (Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), considerando que este cuenta con una superficie de terreno de 2,142.00 m<sup>2</sup> le corresponde un total de 43 viviendas, sin embargo, la presente Iniciativa de Decreto solicita el cambio de literal M a la literal Z que, considerando que

## Iniciativa de Decreto Constituyentes 151

el proyecto propone una superficie máxima de construcción de 12,852.00 m<sup>2</sup> y una superficie promedio por vivienda de 70.0 m<sup>2</sup>, resulta en un total de 184 viviendas permitidas. No obstante, el proyecto propone un total de 71 viviendas, por lo que el proyecto a desarrollar en Constituyentes 151 cumplirá con la literal que busca ser autorizada, bajo este supuesto se cumplirá con la presente Norma.

### VIII.VII.II.I.VII *Norma 19. Estudio de Impacto Urbano*

Considerando las características del proyecto Constituyentes 151, le aplica la presente Norma que señala 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: [...]*

*[...] II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.*

*III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup>). [...]*”

Una vez se cuente con la autorización de la presente Iniciativa de Decreto, el proyecto Constituyentes 151 se compromete a la realización del Estudio de Impacto Urbano correspondiente para dar cumplimiento a la normatividad aplicable.

### VIII.VII.II.II *Normas de Ordenación Particulares*

#### VIII.VII.II.II.I *Norma Particular Usos Sujetos a Regulación Específica en Zonificación Habitacional Mixto (HM)*

Constituyentes 151 se localiza en la colonia San Miguel Chapultepec II Sección, donde, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo establece un listado de usos prohibidos para esta colonia, los cuales se enlistan a continuación:

*“[...] 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”*

Sin embargo, la presente Iniciativa de Decreto solicita el cambio de HM/8/40/M a HM/10/40/Z para permitir servicio de hospedaje tipo hotel, vivienda y locales comerciales, por lo que ninguno de estos giros incumple con la presente norma.

### VIII.VII.II.III *Normas de Ordenación*

#### VIII.VII.II.III.I *Norma 4. En Áreas de Conservación Patrimonial*

Esta Norma de Ordenación establece lo siguiente:

*“Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos*

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

*y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. [...]*

*[...]*

*4.1 Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.”*

El proyecto Constituyentes 151, al encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, cuenta con Opinión Técnica de Factibilidad de Proyecto en A.C.P. emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda folio SEDUVI/DPCUEP/0888/2020 de fecha 19 de marzo de 2020 en donde la Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, dependientes de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda en estricta materia de conservación patrimonial, determina viable la volumetría del proyecto que permitía el Polígono de Actuación, pero también reconoce la doble zonificación del predio, siendo HM/8/40/M sobre la que se basa la presente Iniciativa de Decreto.

Para una referencia más amplia consultar en Anexos Documentos *1.9 Opinión Técnica de Factibilidad de Proyecto en A.C.P. Folio SEDUVI\_CGDU\_DPCUEP\_0888\_2020*

**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**

---

DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO

ÚNICO. “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL “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 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES No. 151, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO HOTEL, VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES EN UNA ZONIFICACIÓN HM/10/40/Z Y 12, 852.00 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”

#### **Artículos transitorios**

**PRIMERO.** El presente Decreto entrara en vigor el día siguiente a 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, con respecto al predio ubicado en Av. Constituyentes No. 151, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía 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 27 de mayo de 2022



---

C. Gerardo Gutiérrez Herrera

**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 148,540 Constituyentes 151
- 1.2 Licencia de Fusión Folio AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS010/2019
- 1.3 Instrumento de Protocolización de Fusión de Predios 150,435
- 1.4 Instrumento de Contrato de Fideicomiso 148,480
- 1.5 Instrumento de Otorgamiento de Poderes 149,078
- 1.6 CUZUS Folio 12357-151GUGE21
- 1.7 Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Folio SEDUVI/DGOU/D-POL/006/2021
- 1.8 Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 588/2021
- 1.9 Opinión Técnica de Factibilidad de Proyecto en A.C.P Folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0888/2020
- 1.10 Dictamen de Aplicación de la NGO 3 Folio SEDUVI/CGDU/0481/2020
- 1.11 Boleta Predial No. Cuenta 02804214000-5
- 1.12 Copia Certificada INE C. Gerardo Gutiérrez Herrera

**ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

- 2.1 Memoria Descriptiva del anteproyecto arquitectónico Constituyentes 151
- 2.2 Planos del Proyecto Arquitectónico Claves
  - ARQ-01            ARQ-10
  - ARQ-02            ARQ-11
  - ARQ-03            ARQ-12
  - ARQ-04            ARQ-13
  - ARQ-05
  - ARQ-06
  - ARQ-07
  - ARQ-08
  - ARQ-09

**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. Gerardo Gutiérrez Herrera hace entrega de la copia de la credencial para votar en calidad de interesado y representante legal a favor de “BANCO VE POR MÁS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, como Fiduciario del Fideicomiso denominado como “Banco Ve por Más, S.A. Fideicomiso 453”, propietaria del predio ubicado en Calle Av. Constituyentes, No. 151, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11850, Ciudad de México.

*Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.12 Copia Certificada INE C. Gerardo Gutiérrez Herrera*

### XIII Bibliografía

---

- 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](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf)
- Cushman and Wakefield. (2021). Mercado de Oficinas 4to Trimestre de 2021. *Marketbeat Ciudad de México*. Obtenido de • [https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q4/latam/mexico-city\\_americas\\_marketbeat\\_office\\_q4-2021---spanish.pdf?rev=4b4c3cc60ce848cd90fd9dd2ea7a6e33](https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q4/latam/mexico-city_americas_marketbeat_office_q4-2021---spanish.pdf?rev=4b4c3cc60ce848cd90fd9dd2ea7a6e33)
- Gobierno de la Ciudad de México. (Marzo de 2022). *EVALUA*. Obtenido de <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/principales-atribuciones/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales>
- 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>
- Gobierno de la Ciudad de México. (Marzo de 2022). *Reto Verde*. Obtenido de <https://www.retoverde.cdmx.gob.mx/>
- 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](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](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](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_4.1.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\\_Gacetitas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetitas/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

## Iniciativa de Decreto

### Constituyentes 151

[https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY\\_DE\\_DESARROLLO\\_URBANO\\_DEL\\_DF\\_4.1.pdf](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](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf)

INEGI. (Marzo de 2021). *DENUE*. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

PAOT. (Marzo de 2022). *Geoportal*. Obtenido de <https://paot.org.mx/micrositios/mapoteca/geovisor.php>

Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. (Marzo de 2022). *Atlas de Riesgo*. Obtenido de <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/principal/inicio>

Secretaría de Turismo, Gobierno de la Ciudad de México. (2011-2021). *Actividad Turística de la Ciudad de México*. Ciudad de México: Gobierno de la Ciudad de México. Obtenido de <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2121/12%20Indicadores%20Diciembre%202021.pdf>

Secretaría de Turismo, Gobierno de la Ciudad de México. (2021). *Anuario Estadístico de Turismo*. Ciudad de México: Gobierno de la Ciudad de México. Obtenido de [https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Docs/anuario\\_estadistico\\_2021.pdf](https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Docs/anuario_estadistico_2021.pdf)