



COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA



Ciudad de México a 23 de agosto de 2023
Oficio: CCDMX/III/CDIU/1064/2022

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

Me refiero al Oficio CAOQCAI/CCDMX/III/726/2023 de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintitrés, mediante el cual la Diputada Presidenta del Comité de Atención, Orientación y Quejas Ciudadanas y Asuntos Interinstitucionales de este H. Congreso, remitió a esta Comisión que presido la iniciativa ciudadana en materia de cambio de uso de suelo denominada " DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA CUAUHEMOC" ASÍ COMO EL PLANO E-3 "ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN" DEL MISMO ORDENAMIENTO PUBLICADO EL SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO.

En ese orden de ideas, y con la finalidad de dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, hoy Ciudad de México y se dé cuenta al Pleno de este H. Congreso de su presentación para estar en posibilidad de sustanciar el proceso de Dictaminación en esta Comisión que presido, en términos de lo que disponen los 42 y 42 Ter del ordenamiento legal en cita; es que me permito remitir la iniciativa ciudadana en comento de forma impresa y en medio electrónico, en los términos en que fue remitida por el Comité de Atención, Orientación y Quejas Ciudadanas y Asuntos Interinstitucionales.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo y agradecer su distinguida atención.

ATENTAMENTE.

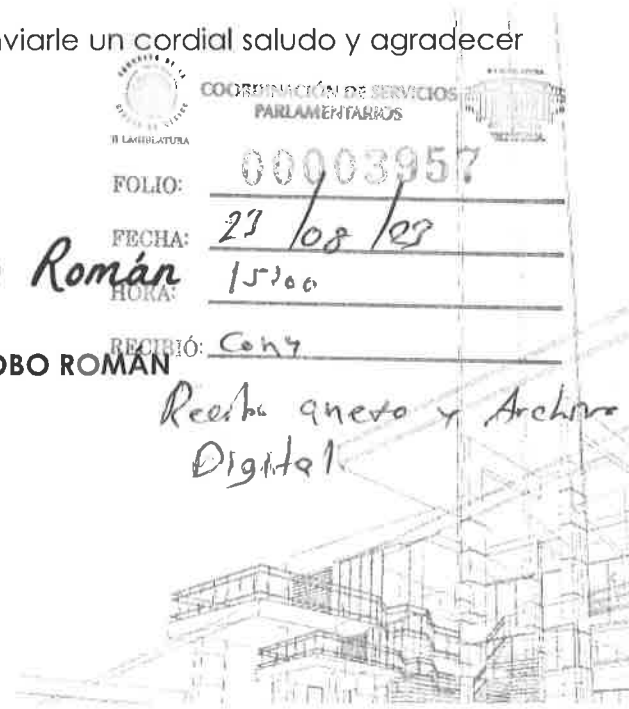
Victor Hugo Lobo Román
DIPUTADO VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE

Stamp: PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA, 23 AGO 2023, Recibido: Rosy Soriano, Hora: 12:52 hrs

Stamp: COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS, FOLIO: 00003957, FECHA: 23/08/23, HORA: 15:00, RECIBIÓ: Cony

Recibo que se y Archivo Digital

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX, Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx




Handwritten notes: 24/18/23, 11-45 AM, and other illegible scribbles

Ciudad de México a 10 de Julio del 2023

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA

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

 COMITÉ DE ATENCIÓN, ORIENTACIÓN QUEJAS CIUDADANAS Y ASUNTOS INSTITUCIONALES	11 AGO 2023
	Recibió: <u>Vs. Jesús Navarro</u> Hora: <u>13:41</u>

PRESENTE

El que suscribe DVORA ALONA MAGEN CATZ con interés jurídico y legítimo sobre el inmueble ubicado en OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO acreditado con el poder en la escritura número 24,980 con fecha del día cuatro del mes de Julio del año 1996 expedido por el Licenciado CARLOS A. SOTELO REGIL HERNANDEZ notario número ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México, haciendo constar la legal posesión de su representada con escritura número 24,980 con fecha del día cuatro del mes de Julio del año 1996 expedido por el Licenciado CARLOS A. SOTELO REGIL HERNANDEZ notario número ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México.

Que, con el objeto de darle seguimiento a la presente iniciativa ciudadana, se señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO.

Lo anterior con fundamento en los artículos 9 apartado D numeral 1, y 25 apartado B numerales 1,2,3,4 y 5 de la Constitución Política de la Ciudad de México; así como 34 Bis fracción III, 35, 38, 39 fracciones II y III, 42 42 Ter, 42 Quinquies, 42 Sexies, y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Presento ante este congreso de la Ciudad de México, II Legislatura la presente INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAUHTEMOC" ASÍ COMO EL PLANO E-3 "ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN" DEL MISMO ORDENAMIENTO PUBLICADO EL

QUINCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO CON EL FIN DE CAMBIAR LA ZONIFICACIÓN ACTUAL CON USO DE SUELO DE HABITACIONAL 15M de altura MAXIMOS DE CONTRUCCIÓN Y 20% MINIMO DE AREA LIBRE, A LA NECESARIA Y QUE A LA PERSPECTIVA DE LOS INVOLUCRADOS LE ATAÑE, POR UNA HABITACIONAL CON OFICINAS EN TODOS SUS NIVELES Y 9 NIVELES TOTALES Y COMERCIO EN PLANTA BAJA CONTANDO CON UN ÁREA LIBRE DEL 30% , QUE DE ACUERDO AL PLANO PERTINENTE RESPECTO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “HIPODROMO”, SEPARANDO SOLAMENTE POR LA LINEA CORREPONDIENTE A “LIMITE DE SECCIONES DE COLONIAS” MISMO QUE COMO REFERENCIA ES CRUZANDO LA CALLE INMEDIATA A UN RANGO NO MAYOR DE 40 MTS CONTANDO ESTE INMUEBLE CON UNA AUTORIZACIÓN DE 12 NIVELES, LO QUE DA POR ENTENDIDO QUE EL COS Y CUS ES PRACTICAMENTE EL MISMO, LO QUE FUNDAMENTAREMOS CON EL SIGUIENTE EXPEDIENTE DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

Agradezco su valiosa atención.

Fredman Alonca

PROPIETARIO Y REPRESENTANTE

Ciudad de México a 10 de Julio del 2023

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA

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

PRESENTE

El que suscribe DVORA ALONA MAGEN CATZ con interés jurídico y legítimo sobre el inmueble ubicado en OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO acreditado con el poder en la escritura número 24,980 con fecha del día cuatro del mes de Julio del año 1996 expedido por el Licenciado CARLOS A. SOTELO REGIL HERNANDEZ notario número ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México, haciendo constar la legal posesión de su representada con escritura número 24,980 con fecha del día cuatro del mes de Julio del año 1996 expedido por el Licenciado CARLOS A. SOTELO REGIL HERNANDEZ notario número ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México.

Que, con el objeto de darle seguimiento a la presente iniciativa ciudadana, se señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO.

Lo anterior con fundamento en los artículos 9 apartado D numeral 1, y 25 apartado B numerales 1,2,3,4 y 5 de la Constitución Política de la Ciudad de México; así como 34 Bis fracción III, 35, 38, 39 fracciones II y III, 42 42 Ter, 42 Quinquies, 42 Sexies, y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Presento ante este congreso de la Ciudad de México, II Legislatura la presente INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL “PROGRAMA PARCIAL DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAUHTEMOC” ASÍ COMO EL PLANO E-3 “ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN” DEL MISMO ORDENAMIENTO PUBLICADO EL

QUINCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO CON EL FIN DE CAMBIAR LA ZONIFICACIÓN **ACTUAL** CON USO DE SUELO DE HABITACIONAL 15M de altura MAXIMOS DE CONTRUCCIÓN Y 20% MINIMO DE AREA LIBRE, A LA **NECESARIA** Y QUE A LA PERSPECTIVA DE LOS INVOLUCRADOS LE ATAÑE, POR UNA HABITACIONAL CON OFICINAS EN TODOS SUS NIVELES Y 9 NIVELES TOTALES Y COMERCIO EN PLANTA BAJA CONTANDO CON UN ÁREA LIBRE DEL 30% , QUE DE ACUERDO AL PLANO PERTINENTE RESPECTO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “HIPODROMO”, SEPARANDO SOLAMENTE POR LA LINEA CORREPONDIENTE A “LIMITE DE SECCIONES DE COLONIAS” MISMO QUE COMO REFERENCIA ES CRUZANDO LA CALLE INMEDIATA A UN RANGO NO MAYOR DE 40 MTS CONTANDO ESTE INMUEBLE CON UNA AUTORIZACIÓN DE 12 NIVELES, LO QUE DA POR ENTENDIDO QUE EL COS Y CUS ES PRACTICAMENTE EL MISMO, LO QUE FUNDAMENTAREMOS CON EL SIGUIENTE EXPEDIENTE DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

Agradezco su valiosa atención.

PROPIETARIO Y REPRESENTANTE

Índice:

- 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 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;
- 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 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;
- IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;
- X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;
- XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y
- XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.

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

El que suscribe DVORA ALONA MAGEN CATZ (con interés jurídico y legítimo sobre el inmueble ubicado en OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO acreditado con el poder en la escritura número 24,980 con fecha del día cuatro del mes de Julio del año 1996 expedido por el Licenciado CARLOS A. SOTELO REGIL HERNANDEZ notario número ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México, haciendo constar la legal posesión de su representada con escritura número 24,980 con fecha del día cuatro del mes de Julio del año 1996 expedido por el Licenciado CARLOS A. SOTELO REGIL HERNANDEZ notario número ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México.

Lo anterior con fundamento en los artículos 9 apartado D numeral 1, y 25 apartado B numerales 1,2,3,4 y 5 de la Constitución Política de la Ciudad de México; así como 34 Bis fracción III, 35, 38, 39 fracciones II y III, 42 42 Ter, 42 Quinquies, 42 Sexies, y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, someto a consideración del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura la presente INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL “PROGRAMA PARCIAL DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA CUAUHTEMOC” ASÍ COMO EL PLANO E-3 “ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN” DEL MISMO ORDENAMIENTO PUBLICADO EL SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO CON EL FIN DE CAMBIAR LA ZONIFICACIÓN ACTUAL CON USO DE SUELO DE HABITACIONAL 0 NIVELES CON 15 M DE ALTURA Y 20% MINIMO DE AREA LIBRE, (H/0/15H/20%) A LA NECESARIA Y QUE A LA PRESPECTIVA DE LOS INVOLUCRADOS LE ATAÑE, POR UNA HABITACIONAL CON OFICINAS EN TODOS SUS NIVELES Y 9 NIVELES TOTALES CON COMERCIO EN PLANTA BAJA CONTANDO CON UN ÁREA LIBRE DEL 30%, QUE DE ACUERDO AL PLANO PERTINENTE RESPECTO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “HIPODROMO”, SEPARANDO SOLAMENTE POR LA

LÍNEA CORRESPONDIENTE A “LÍMITE DE SECCIONES DE COLONIAS” MISMO QUE COMO REFERENCIA ES CRUZANDO LA CALLE INMEDIATA A UN RANGO NO MAYOR DE 40 MTS CONTANDO ESTE INMUEBLE CON UNA AUTORIZACIÓN DE 12 NIVELES, LO QUE DA POR ENTENDIDO QUE EL COS Y CUS ES PRACTICAMENTE EL MISMO, de conformidad con lo siguiente:

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

Iniciativa Ciudadana denominada decreto por el que se modifica el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPODROMO” en la alcaldía CUAUHTEMOC Publicado el día seis de Junio del dos mil catorce en la Gaceta oficial para el Distrito Federal, respecto a la zonificación del predio Ubicado en OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO con el fin de cambiar a una zonificación con uso de suelo habitacional con oficinas en todos sus niveles y 9 niveles de construcción y comercio en planta baja contando con un área libre del 30% con el uso permitido para oficinas privadas entre otros, según la tabla de zonificación de uso de suelo del Programa parcial de desarrollo urbano para la zona denominada HIPODROMO.

Ilustración 1 Ubicación geográfica del predio plano de divulgación.

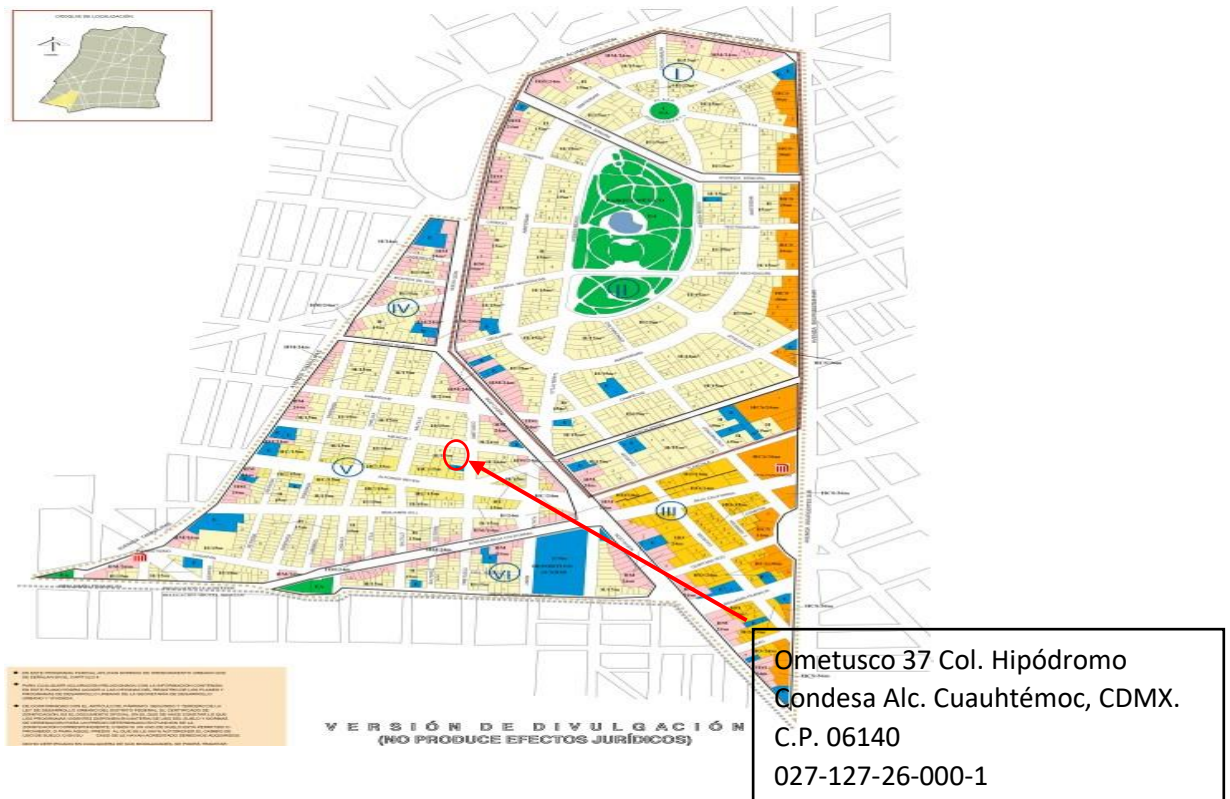


Ilustración 2 Ubicación geográfica del predio.

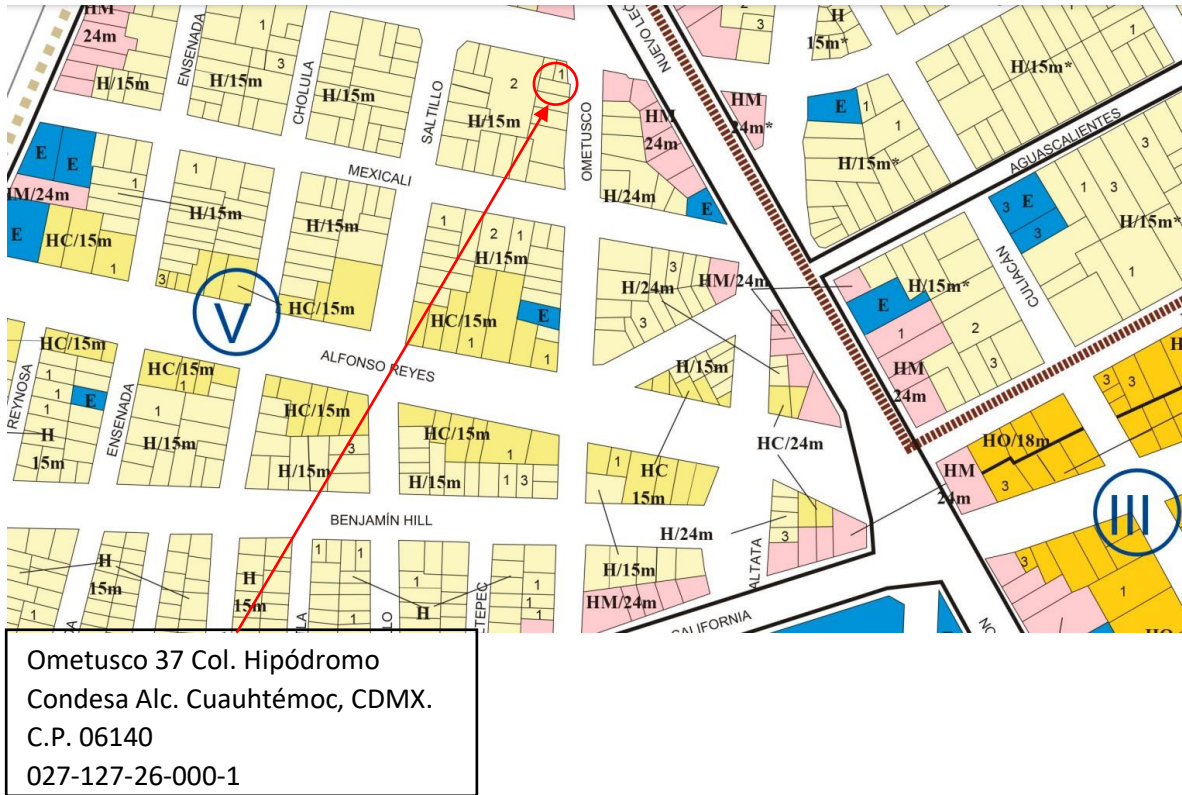


Ilustración 3 Especificaciones Plano de divulgación programa parcial de desarrollo urbano.

SUELO URBANO	
H	HABITACIONAL
HC	HABITACIONAL CON COMERCIO EN P.B.
HO	HABITACIONAL Y/O OFICINAS CON COMERCIO EN P.B. Y PRIMER NIVEL
HM	HABITACIONAL Y/O OFICINAS CON COMERCIO
HCS	HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS
E	EQUIPAMIENTO (LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA SERA LA ALTURA ESTABLECIDA PARA LA VIALIDAD A LA QUE TIENE FRENTE A LA MANZANA A LA QUE PERTENECE)
EA	ESPACIOS ABIERTOS
①	DISTRITOS
1	INMUEBLE CATALOGADO CON VALOR RELEVANTE SIN ALTERAR
2	INMUEBLE CATALOGADO CON VALOR RELEVANTE ALTERADO
3	INMUEBLE CATALOGADO CON VALOR AMBIENTAL

II.

OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

El objetivo del decreto materia de la presente iniciativa ciudadana es modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la zona “HIPODROMO”, así como el plano de divulgación E-3 “ZONIFICACION Y NORMAS DE ORDENACIÓN”, del mismo ordenamiento, para permitir el cambio de uso de suelo de Habitacional con 15m de altura, a uno Habitacional con 6 niveles totales con comercio en planta baja contando con un área libre del 20% respetando la exigida actualmente de acuerdo al Programa parcial de desarrollo urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc y sus zonas, en el predio ubicado OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO, mismo que cuenta con una superficie de terreno de 136 m2 y una superficie de construcción de 408 M2, con lo que se obtendrá lo siguiente:

- Fortalecimiento del fomento económico, a través de la generación de empleos.

Se podrá alcanzar una optimización de la colonia con la creación empleos dando oportunidad de desarrollo a un aproximado censado de 90 personas como mínimo, mismas que no afectarán la habitabilidad del uso de suelo predominante debido al horario restringido que se mantendrá en el inmueble en materia.

- Alcanzar la imagen Objetivo planteado en el programa parcial de desarrollo urbano para la alcaldía, la cual propone una estrategia flexible e integral, basada en los principios de un Nuevo orden urbano, dirigida al empoderar el potencial máximo de la Delegación, hoy Alcaldía, y así, consolidarse como una zona de un fuerte ingreso, estatus e impulso para el sustento de la economía en general, Así como, un ejemplo a seguir para las demás demarcaciones del mismo nivel.
- Impulso y fortalecimiento de actividades comerciales propias y de los inmuebles aledaños, dando plusvalía a cada uno de los inmuebles, mejorando calidad de vida de las personas que en ellos habitan.
- Reconocimiento, actualización y renovación a los usos de suelo y por consecuencia a la zona para tener un acercamiento a la realidad de lo que se vive actualmente en la misma.
- Se mejorará la observancia y seguridad de las personas habitantes de la zona, teniendo una afluencia que generará tener vigilancia en el inmueble las 24 hrs.
- Los horarios como se expresa anteriormente, constarán de un flujo de personal de 7:00 hrs a 18:00 hrs, lo cual respetará reglamentos cívicos y de sana convivencia en todo momento.
- En cuanto al ámbito económico de ambivalencia entre la zonificación y la ciudad, se aportará lo correspondiente al impuesto sobre el uso de suelo solicitado (PREDIAL), teniendo un incremento servible para mejora de espacios recreativos, infraestructura o mitigaciones ambientales necesarias para el bien de común.
- Apoyar con la insuficiencia actual de servicio de suministro de agua para la zona, disminuyendo en demasía el consumo por el tiempo limitado de ocupación durante el día, la eliminación de regaderas que no son necesarias a diferencia del uso habitacional, así cómo, las adaptaciones del inmueble para baños secos, la instalación de una toma de suministro de un diámetro menor conectada a la infraestructura de la ciudad, etc.

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

El uso predominante en el “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ZONA DENOMINADA HIPODROMO” es el habitacional, contando con más del 60% de este uso, lo cual no permite tener una demarcación que marque un proceso significativo en calidad de vida, así como ingreso sustentable. El objetivo del decreto que pretende dar solución a estas adversidades para la comunidad, es incentivar el espacio y desarrollo de actividades comerciales de bajo impacto, al igual que una de las grandes preocupaciones en la alcaldía, que es la disminución de población joven y residentes dentro de esta demarcación. Considerando un impacto general, da la posibilidad a los habitantes que abarcan el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ZONA DENOMINADA “HIPODROMO” de conseguir un empleo dentro del mismo, aumentando su calidad de vida, movilizándose en menos tiempo y con menos uso de transporte lo que contribuye directamente de la misma forma al medio ambiente.

El inmueble ubicado en OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO respeta en condiciones hidráulicas, sanitarias y ambientales, cualquier revisión a la que se someta, por lo que otorgándole el cambio de uso de suelo solicitado de LA ZONIFICACIÓN **ACTUAL** CON USO DE SUELO DE HABITACIONAL 6 NIVELES MAXIMOS DE CONTRUCCIÓN Y 30% MINIMO DE AREA LIBRE, (H/6/30/150**) A LA **NECESARIA** Y QUE A LA PRESPECTIVA DE LOS INVOLUCRADOS LE ATAÑE, POR UNA HABITACIONAL CON OFICINAS EN TODOS SUS NIVELES Y 9 NIVELES TOTALES CON COMERCIO EN PLANTA BAJA CONTANDO CON UN ÁREA LIBRE DEL 30%, el “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ZONA DENOMINADA HIPODROMO” estaría respetando y mejorando las condiciones de vida para todos sus habitantes, otorgándole mayor plusvalía a las propiedad colindantes y llevándola a un progreso de actualización necesario, siendo estandarte de calidad de vida, oportunidades, empleos e interés de la ciudadanía.

Adicional a esto, el inmueble por antecedentes ya posee los niveles solicitados en construcción físico total desde años anteriores a los programas restrictivos y anticuados.

IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE A MODIFICAR Y TEXTO ESPECIFICO DE LOS MISMOS

Se propone modificar el “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ZONA DENOMINADA HIPODROMO”, así como, el plano E-3 “ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN” del mismo ordenamiento, respecto al cambio de la zonificación de uso de suelo a Habitacional con Oficinas en todos sus niveles y 9 niveles totales con comercio en planta baja contando con un área libre del 30%, para el predio ubicado en OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO con la finalidad de realizar la prestación de servicios que beneficien desde la comunidad emprendedora, al igual que a quienes ya cuentan con su propia empresa, hasta a la gente que necesite un empleo para sostener una familia. El área de estudio o polígono de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo; está comprendido dentro de los linderos que se consideran catastralmente como límites de la colonia. Estos son: Al este la avenida Insurgentes; al noreste la Av. Yucatán; al noroeste la Av. Alvaro Obregón; al oeste las avenidas Nuevo León hasta Juan Escutia, y Tamaulipas hasta Benjamín Franklin; al sur la Av. Benjamín Franklin hasta Av. Nuevo León; y al sureste la Av. Nuevo León hasta la Av. Insurgentes

Ilustración 4. Especificación anterior a la modificación de 1997 en donde se nos autorizaba el uso deseado con los niveles deseados.



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO
CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO

FORMATO H4
 2-727-96
 24980

1996

CE 5290/96 FOLIO N°19777

EL SUSCRITO C. ROBERTO ROCHA GARCIA, JEFE DEL REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EN ATENCION A LA SOLICITUD PRESENTADA A ESTE REGISTRO, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN OMETUSCO N° 37 COL. HIPODROMO CONDESA, CON NUMERO DE CUENTA PREDIAL 027-127-26-000-1.

C E R T I F I C O

Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHEMOC, Versión 1987, aprobado por el C. Jefe del Departamento del Distrito Federal el 19 de junio de 1987, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la Legislación aplicable, publicado en el Diario Oficial de la Federación y la Gaceta Oficial del propio Departamento, los días 16 y 30 de julio del mismo año respectivamente, e inscrito en este Registro el 28 de agosto de 1987, para los efectos de su obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, a Fojas 115 REV. A 117 REV., Acta 41 Libro Dos, Volumen Uno, cuyo Plano número 12 de usos, destinos y reservas, densidad e intensidad de uso, determina que el inmueble de referencia se localiza en Zona Secundaria: **H4 (HABITACIONAL/DENSIDAD 400 HAB/HA/LOTE TIPO 125 M2/INTENSIDAD DE USO 3.5 VECES CONFORME A LA SUPERFICIE DEL PREDIO) EN USO HABITACIONAL** EL NUMERO DE VIVIENDAS SE CALCULARA EN BASE A LA DENSIDAD PERMITIDA Y A LA SUPERFICIE DEL PREDIO. LOS LOCALES COMERCIALES NO PODRAN REBASAR LA SUPERFICIE DE 40 M2 POR PREDIO, PARA LOS GIROS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DEL ACUERDO POR EL QUE SE ACLARA SUBSANA O COMPLEMENTA LOS PROGRAMAS PARCIALES VERSION 1987, DEL 11 DE MAYO DE 1988.

Correspondiéndole los siguientes usos:

USOS PERMITIDOS: Una vivienda, Dos viviendas, De 3 a 50 viviendas, Venta de abarrotes, comestibles, comida elaborada sin comedor y panaderías hasta 500 M2., Farmacias, boticas o droguerías hasta 500 M2., Tiendas de autoservicios hasta 5,000 M2., Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorio fotográfico hasta 500 M2., Centros de integración juvenil o familiar, orfanatos, asilos de ancianos, casas cuna u otras instituciones de asistencia, Bibliotecas y hemerotecas, Templos o lugares para el culto, Instalaciones religiosas, seminarios o conventos (1), Cafés o fondas restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, Garitas, casetas de vigilancia (1), Estaciones del S.T.C. (1), Estacionamientos públicos y sitios de taxis (1), Agencia de correos, telégrafos y teléfonos, Plazas y explanadas, jardines o parques, Hortalizas, huertos, flores, plantas, viveros, invernaderos de traspatio, (*) NOTA: Los siguientes Usos únicamente se permitirán en superficies de hasta 40 M2., cuyos predios se localicen fuera del perímetro de los polígonos señalados en los planos que forman parte del Acuerdo de fecha 11 de mayo de 1988, del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, Oficinas Privadas y consultorios, Agencias de viajes, Casas de cambio, Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin servicio de comedor, tienda de abarrotes, Expendios de pan y/o pasteles, Tortillerías, Verduras, frutas y legumbres, Jugos y licuados, dulcería y confitería, Carnicería, pollería y pescadería, lechería, cremería y salchichonería, Venta de huevo (menudeo), Taquería y estanquillos, Miscelánea, cocina económica, Taquerías, torterías y antojerías, Rosticerías, Paletterías, refresquerías y neverías, Venta de artículos en general, Tienda de regalos, Venta de ropa, Venta de calzado, refresquerías y neverías, Venta de artículos en general, Tienda de lotería y pronósticos, Venta de artículos domésticos, Venta de Libros o revistas, Papelerías, expendios de lotería y pronósticos, Venta de artículos fotográficos y de copiado, Venta de artículos de plástico, Venta de plantas de deportivos, Venta de artículos fotográficos y de copiado, Venta de artículos de oro y plata, y tapices, Venta de aparatos, eléctricos y electrónicos, Joyerías y relojerías, Venta de artículos de oro y plata, y tapices, Venta de aparatos, eléctricos y electrónicos, Perfumería y venta de cosméticos, Venta de cuadros y marcos, Farmacias, boticas y droguerías, Perfumería y venta de cosméticos, Venta de llantas y accesorios de vehículos sin taller de reparación, Tiendas de servicios básicos y reparación de artículos en general, Salas de belleza, peluquerías y estéticas, Lavanderías, tintorerías y planchadurías, Sastrerías y taller de costura familiar, Reparación de electrodomésticos y enseres menores, Estudios y laboratorio fotográfico, Salones de corte, clínicas o dispensarios veterinarios, Tiendas de animales y accesorios, Farmacias veterinarias, Cafés, fuente de soda, fondas y loncherías sin venta de bebidas alcohólicas, Taller mecánico dental, laboratorio menor de análisis clínicos y radiografías.

USOS CONDICIONADOS: De 51 a 250 viviendas (1), Más de 251 viviendas (1), Representaciones oficiales y embajadas extranjeras, Oficinas privadas y consultorio hasta 100 M2., Mercados y tianguis hasta 10,000 M2. (1), Baños, sanitarios públicos, gimnasios, sauna y masajes, (adiestramiento físico), Hospital de especialidades (2), Centros de salud, clínicas de urgencias o clínicas en general, Laboratorios dentales, análisis clínicos, radiografías, Salones de corte, clínicas, dispensarios, veterinarios y tiendas de animales (1), Guarderías, jardines de niños o escuelas para niños atípicos, Escuelas primarias, Academias de danza, belleza, contabilidad, computación hasta 500 M2. (1), Secundarias o secundarias técnicas (1), Galerías de arte, museos o centros de exposiciones temporales o al aire libre, Centros comunitarios, centros culturales y salones para fiestas infantiles, Clubes sociales, salones para banquetes y de baile, Canchas deportivas cubiertas hasta 5,000 M2.. (2), Albercas, canchas y pistas deportivas al aire libre (1), Centrales telefónicas

con servicio al público (2), Central telefónica sin servicio al público (2), Industria ligera, alimenticia, textil, del calzado, manufacturera y ensamble (1), Estaciones o subestaciones (2), Estaciones de bombeo, plantas de tratamiento o cárcamos (1), Estaciones de transferencia de basura (2).

NOTA: En Zonas Patrimoniales se consideran usos condicionados los señalados con numerales: (1) ó (2).

OBSERVACIONES:

- 1.- La categoría de Uso Condicionado se establece en base a los Artículos 37 y 38 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial del 3 de julio de 1987, se exceptúan los predios dentro del perímetro A y B del Centro Histórico.
- 2.- Todos los usos que no estén explícitamente señalados en este certificado, necesitan dictamen por escrito de este Registro, según lo marca el Reglamento de Zonificación en su Artículo 37.
- 3.- Bodegas y centrales de abasto de productos perecederos, no se permitirán en las siguientes Delegaciones: Venustiano Carranza, Iztacalco, Iztapalapa, Coyoacán y Benito Juárez.

Este Certificado se otorga con fundamento en los Artículos 1º fracción II, 6º, 7º, fracción XIII, 16 y 74 párrafos I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 21 fracción XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1º, 2º, 24 fracción XI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 1º, 3º fracción II, 9º, 10, 11, 13, 14, 40 y 41 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal; 3º y 4º del Reglamento del Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal y pagada que fué la Cantidad de \$ 263.00 (Doscientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos según orden número T 544567, de la Tesorería del Distrito Federal, se expide el presente CERTIFICADO sobre datos proporcionados bajo la estricta responsabilidad del solicitante, en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 5 de JULIO de mil novecientos noventa y seis. Doy Fe.

ESTE DOCUMENTO NO ES AUTORIZACION DE USO DEL SUELO

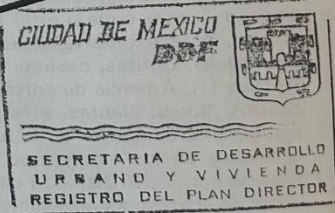
DICTAMINO
J.B.R.I.

REVISOR
F.C.M.

REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR
DEL PROGRAMA
DE DESARROLLO URBANO

ROBERTO ROCHA GARCIA.
EL JEFE DEL REGISTRO

SELLO



Este documento únicamente es válido en original.FIN CAMPO

V. RAZONAMIENTO 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.

El uso predominante de la Alcaldía es el habitacional en un 62.5% cubriendo la mayor parte de su territorio de acuerdo a la información del INEGI, seguido del equipamiento y los servicios y por último, las áreas verdes como usos predominantes, teniendo al comercio como parte de los más bajos en esta demarcación.

FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACION Y DIAGNOSTICO

El Gobierno del Distrito Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se ha dado a la tarea de elaborar 30 programas parciales, en respuesta a lo dispuesto en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en donde se establece la necesidad de adecuar los instrumentos de planeación, a la situación que se vive actualmente en el Distrito Federal, tomando como base las nuevas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Conforme a estas disposiciones, se plantea en primera instancia el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, instrumento clave para el desarrollo urbano, cuyo objetivo principal es "... mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural del Distrito Federal, en el marco de una integración nacional y regional armónica y equilibrada, mediante la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, y la concreción de las acciones temporales y espaciales que lo conforman..."¹, el cual se constituye en un marco de referencia para los Programas Delegacionales, que tienen la tarea de precisar las políticas, estrategias y áreas de actuación del Programa General en cada Delegación, considerando las características particulares de cada una de éstas. El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que se presentan actualmente, hacen necesaria la realización de Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales constituyen un instrumento puntual que permite la realización de los objetivos y estrategias de los otros niveles de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la ciudad. Los 30 programas parciales se definieron estratégicamente,

conforme a los lineamientos, estrategias y áreas de actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como por sus características y problemática específica, siendo acordados conjuntamente con la Delegación Política correspondiente, considerando no sólo el suelo urbano, sino que también el suelo de conservación y el ámbito metropolitano. Dentro de esta estrategia, 13 Programas Parciales tienen como objetivo preservar y utilizar adecuadamente las áreas y recursos naturales, para lograr un desarrollo sustentable; 5 Programas Parciales buscan frenar el despoblamiento y se ubican en áreas con potencial de reciclamiento; 3 se encuentran en áreas con potencial de desarrollo; 3 en áreas de integración metropolitana y 6 tienen por objeto la conservación patrimonial. Por ello, los Programas Parciales son el instrumento de planeación a través del cual se ordena el territorio, apoyándose en la incorporación de la opinión de la comunidad, expresada durante los talleres de planeación participativa y el proceso de consulta pública, contribuyendo a la determinación de la problemática, a la definición de las prioridades de atención, y al planteamiento de propuestas y programas, con base en los cuales, las autoridades correspondientes podrán alcanzar los objetivos que emanan del Programa General, y que se aterrizan a través de los Programas Parciales, logrando de esta forma su objetivo principal, es decir, mejorar el nivel y calidad de vida de la población. Con el crecimiento del área urbana de la ciudad de México; la colonia Hipódromo ha quedado ubicada en su centro geográfico, generando una dinámica lo cual ha modificado sus condiciones de habitabilidad originales. Este fenómeno que comenzó a manifestarse con el establecimiento, en sus límites, de grandes tiendas departamentales se intensificó con la construcción, dentro del polígono, de edificios de oficinas y la aparición de nuevos giros cuya clientela se extendía fuera de la colonia. Con los sismos de 1985 y la emigración de residentes, se produjo un vacío en casas y edificios habitacionales, que parcialmente se ha ido llenando con comercios y oficinas, provocando una utilización intensa del espacio público y deterioro de edificaciones consideradas de valor patrimonial. Con estos antecedentes el Gobierno del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se ha propuesto la realización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, en la Delegación Cuauhtémoc.

1.1.1. Motivación

La sección inicialmente llamada Insurgentes Hipódromo data de la segunda mitad de los años 20 de este siglo, la preceden cronológicamente la fundación de las colonias Roma, con la que colinda al oriente y norponiente, y la Hipódromo Condesa al poniente. El diseño, del arquitecto José Luis Cuevas, es de una calidad sobresaliente, se distingue tanto por su trazo como por la generosidad de sus espacios públicos y la calidad de su infraestructura. El polígono del proyecto original estaba formado por las Avenidas Insurgentes, Yucatán, Oaxaca, Nuevo León y la calle de Aguascalientes, con una superficie de 47.9 hectáreas², a las que se han sumado las áreas comprendidas entre las avenidas: Tamaulipas, Nuevo León, Benjamín Franklin y el triángulo formado por las avenidas Nuevo León, Insurgentes y la calle de Aguascalientes, con lo que el área total se elevó a las 110.8 hectáreas actuales. La Colonia Hipódromo, cuyo proyecto data de 1926, fue pensada como un barrio predominantemente habitacional; pero con usos mixtos del suelo, de modo que sus vecinos encontraran, a distancias caminables, todo lo que se requiere cotidianamente, sin recurrir al automóvil particular. Aunque casi todas las casas solas tenían lugar para un automóvil, pocos de los edificios de departamentos construidos en los años 30 contaban con cochera, pero siendo usual que tuvieran locales comerciales en planta baja. Así la colonia, desde su origen, funcionó como barrio con vida propia y con ligas importantes con el resto de la Ciudad de México. Por otro lado, el Parque México, por su ubicación, belleza y dimensiones, fue el que más visitantes recibió, después de Chapultepec, desde principios de los años 30. El fuerte incremento en los valores del suelo de la colonia Hipódromo, así como el perfeccionamiento de tecnologías para edificar en terrenos altamente compresibles y, la popularización de los elevadores automáticos, propiciaron que a partir de 1944 se construyeran edificios altos, principalmente de departamentos. Otro factor importante que contribuyó a su proliferación, fue la ausencia hasta los sismos de 1985, de restricciones especiales para esta colonia, en cuanto al uso del suelo y la altura de las construcciones. Los terremotos de 1985 causaron daños materiales de diversas magnitudes, por lo que varios edificios de departamentos tuvieron que ser desalojados para su reparación. Los efectos psicológicos fueron más importantes que los físicos manifestándose en una importante salida de residentes y un abatimiento en los valores de los inmuebles. Ambas consecuencias,

propiciaron que antiguas casas fueran ocupadas por oficinas, comercios, restaurantes y otros giros; rompiéndose el equilibrio que se mantuvo por muchos años entre los diversos usos del suelo, teniendo en cuenta los siguientes objetivos básicos:

- Lograr un instrumento de planeación que contribuya al desarrollo equilibrado y sustentable de la delegación en el contexto de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana del Valle de México.
- Regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, teniendo en consideración el rescate del espacio público.
- Proporcionar un instrumento regulador del desarrollo urbano que ofrezca certidumbre a los inversionistas, mantenga las condiciones de mercado y genere empleo.
- Definir proyectos estratégicos que constituyan el nexo entre la planeación urbana y la construcción de la ciudad, que contribuya a conformar su imagen, propiciando un Espacio de Integración Social y simbolizando su dinamismo, tanto a nivel local como nacional.
- Generar el marco de institucionalidad que garantice el desarrollo de las estrategias y la concreción de Proyectos Estratégicos para el Desarrollo Urbano, los cuales coadyuvarán a orientar el desarrollo espacial, económico y social de la delegación y la ciudad.
- Regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, teniendo en consideración el rescate del espacio público.

1.1.2. Fundamentación

En los términos del artículo 27, tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, dispone que se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Por su parte, el artículo 73, fracción XXIX-C, prescribe que el Congreso de la Unión está facultado para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución. En ejercicio de dicha atribución, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, que establece la concurrencia de los tres ámbitos de Gobierno en materia de asentamientos humanos. De acuerdo al artículo 8° de la Ley mencionada, corresponde a las entidades federativas, entre las que se encuentra el Distrito Federal, entre otras funciones; legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y, de desarrollo urbano de los centros de población. La misma Ley General de Asentamientos Humanos dispone en su artículo 27, que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de: fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión, o de cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, usos, reservas y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables. El artículo 28 del mismo ordenamiento, dispone que las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades,

conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 122, contiene las bases de organización del Distrito Federal y señala que son autoridades locales: la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia. El mismo artículo, en su apartado C, base primera, fracción V, inciso j, faculta a la Asamblea Legislativa para legislar en materia de planeación del desarrollo, desarrollo urbano y particularmente uso del suelo. El propio artículo 122 remite la regulación específica de sus disposiciones al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. Este último ordenamiento, prescribe en su artículo 119, que los Programas de Desarrollo Urbano serán formulados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y sometidos a la aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley de la materia. En ejercicio de las facultades conferidas por la Constitución Federal y el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa expidió la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sujetándose a lo dispuesto por el artículo 27 constitucional y la Ley General de Asentamientos Humanos. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, determina que sus disposiciones son de orden público y de interés social y, tienen por objeto - entre otros aspectos- fijar las normas básicas para planear la fundación, el desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación del territorio del Distrito Federal, así como determinar los usos del suelo, su clasificación y zonificación. El artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los Programas Delegacionales y los Programas Parciales, que en conjunto, constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y, es el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal. La misma Ley regula el contenido, procedimiento de elaboración y aprobación de los Programas Parciales, en sus artículos 6º, 7º, fracción XXXII, 13 a 17, 20, 22, 23 y 24. Establece regulaciones en materia de ordenamiento territorial, especialmente por lo que se refiere a clasificación del suelo, zonificación y normas de ordenación, en los artículos 29 a 36. El artículo 22, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas, en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y, al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el

Distrito Federal. Con relación a las autoridades competentes para la elaboración, expedición y aplicación del Programa Parcial, la Ley de Desarrollo Urbano faculta a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, para aprobar los Programas y sus modificaciones, así como para remitirlos a la autoridad competente para su promulgación, publicación e inscripción, lo anterior en los términos del artículo 9, fracciones I y II. El artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, faculta al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, para aplicar las modalidades y restricciones al dominio de propiedad previstas en esta Ley y, las demás disposiciones legales relativas; y aplicar y hacer cumplir la presente Ley, los Programas y demás disposiciones que regulen la materia, y proveer en la esfera administrativa a su exacta observancia, según lo dispuesto en las fracciones I y IX del artículo mencionado. Así mismo, este funcionario tiene a su cargo remitir los proyectos de Programas Parciales que elabore la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a la Asamblea Legislativa, como iniciativas. Finalmente, el artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para vigilar la congruencia de los Programas entre sí; realizar los estudios previos y los proyectos de programas; efectuar la consulta pública prevista en el procedimiento de elaboración de los programas y remitir los anteproyectos de Programas de Desarrollo Urbano al Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

Proceso de Consulta Pública

En atención a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) y su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) en cumplimiento con los procedimientos y tiempos establecidos, el 12 de julio de 2004 publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (GODF) el aviso de inicio del proceso de revisión, modificación y actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc versión 1997, con el propósito de adecuar los instrumentos de planeación a la dinámica urbana del territorio Delegacional. Dicha revisión, partió del análisis de los cambios físicos del territorio, en el que se consideraron los aspectos demográficos, económicos, sociales, ambientales y urbanos ocurridos durante el periodo de vigencia del instrumento en referencia. Concluida esta etapa y en el marco del Sistema de Planeación Urbana del Distrito Federal y en base a lo dispuesto en el Artículo 25 de

la LDUDF, que señala la obligatoriedad de revisar el Programa Delegacional cada 3 años, el 1° de agosto de 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal se dio aviso del proceso de la Consulta Pública del proyecto de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, iniciando el 1° de Agosto y concluyendo el 30 de agosto de 2005. Para llevar a cabo el proceso de Consulta Pública se instaló un módulo permanente en el edificio delegacional y un módulo itinerante en cada uno de los sitios establecidos para las 23 audiencias públicas, exponiendo el documento y planos temáticos del diagnóstico, la imagen objetivo, la estrategia de ordenamiento territorial y las acciones estratégicas, resultando una participación de 1,839 personas, quienes ingresaron 287 propuestas por escrito con 714 opiniones en total. En las audiencias públicas participaron 1,247 personas y en las temáticas 216 personas, acudiendo al módulo de información 376 personas; adicionalmente se llevaron a cabo los eventos de inauguración y clausura de la consulta pública.

Finalmente, como lo señala el Artículo 8 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se analizaron las 714 opiniones, resultandos procedentes 498 (70%) de las mismas, incorporándose al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano e improcedentes 216 (30%), de las cuales se elaboró un dictamen por cada una, mismo que se encuentra en la SEDUVI para su consulta. Cabe mencionar que posterior al citado periodo de Consulta Pública y con la finalidad de contar con un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que responda a la problemática urbana, ambiental y social de la población que habita en Cuauhtémoc, la SEDUVI, en coordinación con las autoridades delegacionales, llevó a cabo 22 mesas de trabajo con vecinos y representantes de las colonias, en las que se presentó el pre dictamen y posterior dictamen resolutivo a cada una de las propuestas realizadas por los vecinos participantes.

1.1.3. Situación Geográfica

Delimitación de la Delegación

La colonia Hipódromo se inserta entre las colonias Roma, Condesa e Hipódromo Condesa; de la primera la separa al oriente, la avenida de los Insurgentes, y al norponiente las avenidas Yucatán y Oaxaca; de la segunda la avenida Nuevo León; y de la tercera la avenida Tamaulipas. La Av. Insurgentes tiene importancia a nivel metropolitano ya que

atraviesa la ciudad, siendo una de las avenidas más transitadas. Por el crecimiento de la zona urbana, las colonias Hipódromo, Roma, Condesa e Hipódromo Condesa, han quedado prácticamente en el centro geográfico de la Ciudad de México, por lo que el área de influencia de los servicios establecidos en ellas se extiende más allá de sus límites políticos. Prácticamente desde su creación el parque San Martín adquiere un carácter metropolitano³. Las tiendas de departamentos que se establecen en los años 50 y 60 en los bordes oriente y norponiente de la colonia Hipódromo (SEARS y El Palacio de Hierro), aunque ubicadas físicamente en la colonia Roma, sirven a un área extensa de la ciudad. Este fenómeno se ve reforzado por el hecho de que inmuebles de vivienda cambian de uso para alojar oficinas y restaurantes. En materia de equipamiento las colonias Hipódromo, Roma, Condesa e Hipódromo Condesa se complementan. Es por ello que mercados públicos, escuelas, clínicas y hospitales que se encuentran en las colonias Roma e Hipódromo–Condesa sirven también a la colonia Hipódromo; la clínica del Seguro Social de las calles de Chilpancingo es regional; los cines que se encuentran en la colonia Hipódromo dan servicio a las colonias circundantes. Aunque la colonia Hipódromo no cuenta con equipamiento para los cultos religiosos, en las colonias Hipódromo Condesa y Roma se ubican varias iglesias y templos de diversas religiones que satisfacen estas necesidades.

1.5.2. Problemática Ambiental

Debido a que la colonia se encuentra en un área urbana consolidada, el medio natural es inducido, de carácter totalmente urbano y con problemas muy específicos relacionados con este medio, como son la contaminación atmosférica y la compactación del suelo. Es por esta razón, que el análisis del medio natural de la colonia Hipódromo incluye aspectos puntuales y estudia elementos más específicos que el clima y tipo de suelo, para abocarse a sus áreas verdes, áreas de infiltración, grado de compactación y puntos específicos de contaminación. En síntesis, debido a la complejidad e interrelación de los problemas naturales de la colonia y a su situación urbana, se han estudiado en conjunto el medio natural inducido y la problemática de contaminación del mismo.

Recarga Acuífera

La colonia cuenta con 16 ha de área permeable constituida principalmente por camellones, parques, glorietas y área verde de banquetas. Esto representa el 15 % del área total de la zona. Con base en un muestreo realizado, se estima en un 5% el área permeable por lote, debido a que en la mayoría de éstos se ha construido o pavimentado sobre lo que antes eran áreas verdes o jardines. Por el tipo de suelo de la colonia, poco permeable, y con problemas de compactación principalmente por extracción de agua del subsuelo, el agua de lluvia tarda mucho tiempo en filtrarse en las áreas permeables. Los jardines particulares se han cubierto con pisos que ya no filtran agua al subsuelo. Esto da por consecuencia que la mayor parte del agua de lluvia se conduzca al drenaje y, se agrave el problema de recarga de los mantos acuíferos.

Contaminación

La Cuenca de México, en la cual está inserta la zona de estudio, presenta graves problemas de contaminación ambiental por el elevado número de industrias y automotores concentrados en ella. Existen dos tipos de emisores contaminantes del aire: fuentes fijas y móviles. Dentro de las primeras no se encontraron fuentes de importancia, debido al carácter residencial y de servicios de la zona. En cuanto a las fuentes móviles se encuentran: vehículos de pasajeros, particulares, colectivos y de carga, que transitan por la zona emitiendo contaminantes permanentemente. Las vías de mayor tránsito son: Av. Insurgentes, Av. Nuevo León, Alvaro Obregón, Baja California, Benjamín Franklin, Juan Escutia, Tamaulipas, Yucatán y Av. Sonora.

Basura

De las encuestas realizadas se desprende que, para los habitantes de la colonia Hipódromo, la basura constituye uno de los más importantes problemas. No obstante afirman que el servicio de recolección es adecuado; por lo que se puede atribuir su persistencia a la falta de colaboración de residentes, comerciantes y restauranteros, para hacer coincidir los horarios durante los cuales sacan la basura, con los del paso de los camiones recolectores. Los extremos de los camellones de Av. Amsterdam son los sitios más notorios en los que se deposita basura; ahí permanece por varias horas hasta que la recoge el camión que, además, tiene dificultad para estacionarse sin interferir con el tránsito. La permanencia de la basura hace que los lixiviados manchen las banquetas, contaminen la atmósfera y deterioren la

imagen de la colonia, creando un foco propicio para la proliferación de fauna nociva. La composición de la basura doméstica corresponde a la característica de las zonas de ingresos medios y altos; los restaurantes producen basura principalmente orgánica, que se suma a la resultante del mantenimiento de parques y jardines. No hay infraestructura ni disposiciones que alienten la clasificación y separación de basura para su reciclaje y aprovechamiento.

Agua

Existen cuerpos de agua artificiales, como son las fuentes de las distintas plazas y los lagos del Parque México. El agua potable que surte las fuentes de Popocatepetl y del Chorro, y el agua tratada que alimenta al resto de las fuentes y lagos, se vacía en el drenaje cada 2 ó 4 semanas para darles limpieza, dando como resultado un gasto excesivo de agua.

Aire

La contaminación proviene principalmente de los automotores que circulan en la zona, sobre todo en las avenidas de más afluencia como Insurgentes, Nuevo León, Tamaulipas, Sonora y los ejes viales 3 y 4 Sur. Adicionalmente se detectó, y es motivo de constantes quejas de los vecinos, el paradero de microbuses de avenida Sonora y Parque México. En este sitio los transportistas mantienen encendido el motor mientras esperan su turno de salida. Existe molestia por parte de los usuarios de restaurantes en áreas exteriores, por los humos de los camiones que circulan en estas zonas. Los residentes, vecinos de los restaurantes, se quejan de olores y el contenido de grasas que arrojan a la atmósfera los extractores de los restaurantes. Así mismo existe el problema manifiesto de las fumigaciones periódicas que realizan los restaurantes establecidos y que también molestan a los vecinos.

Ruido

Las zonas de mayor ruido son las grandes avenidas y calles mencionadas, donde circula gran cantidad de automotores. Además, con base en la encuesta realizada entre los vecinos de la colonia, se detectaron varios establecimientos cuyo ruido les resulta molesto: una fábrica de tamales localizada en las calles de Huichapan y Amsterdam, varios restaurantes y bares con música en vivo hasta altas horas de la noche, y el ruido que producen los extractores de algunos restaurantes.

Suelo

No se presentan problemas de contaminación de suelo, debido a que no hay industria contaminante ni corrientes superficiales contaminadas que se filtren al subsuelo. Las zonas permeables son áreas verdes. Sin embargo el suelo se ha compactado, al igual que el resto de la zona lacustre, por la extracción de agua del subsuelo y el paso de autos y transeúntes.

Geología

En la colonia Hipódromo se localizan los depósitos lacustres del centro de la Cuenca de México. Estos depósitos son sedimentos originados por la denudación de las partes altas. Según las cartas geológica y geomorfológica de INEGI, la zona se encuentra dentro de la clasificación Q (Ia), comprendiendo un suelo lacustre formado por arcillas. De acuerdo a la zonificación geotécnica, la colonia Hipódromo está ubicada en la denominada zona III del Valle de México, misma que se integra por potentes depósitos de arcilla altamente compresibles, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo y arcilla. La consistencia de estas capas varía de firme a muy dura, y de espesores variables. En cuanto a la factibilidad sísmica del terreno, esta área cuenta con períodos de oscilación predominantes que fluctúan entre los 0.9 y 1.8 segundos, lo cual presupone una factibilidad elevada. Esto implica que es una zona de alta sismicidad. Sin embargo, debido a los sistemas constructivos actuales se ha resuelto la vulnerabilidad de las edificaciones. Existe además una falla que corre por toda la Delegación Cuauhtémoc con dirección norte-poniente, y que antes de continuar por la vecina Delegación Miguel Hidalgo, atraviesa la colonia Condesa, a unos 500 metros de la calle Tamaulipas, esto es en la zona poniente de la colonia Hipódromo.

Climatología

El clima de la colonia Hipódromo es templado subhúmedo con lluvias en verano de menor humedad C(w0). La temperatura media anual registrada por la estación más cercana a la zona, la de Tacubaya, es de 15.1°C y la precipitación media anual de 720.8 mm. Durante el periodo 1954-1988, la estación de Tacubaya Presa registró una temperatura media de 14.9°C y un promedio de precipitación de 785.4 mm. En general el régimen térmico se encuentra dentro de los límites ideales de confort ambiental 15-16°C de temperatura media anual. Las temperaturas mínimas, cercanas a 0°C, se registran durante los meses de enero y diciembre, aunque es notorio que los días de heladas en la zona han disminuido en los

últimos años, hasta su evidente desaparición. Esto se debe al fenómeno de "isla de calor" que se presenta en la ciudad, ya que las extensas áreas pavimentadas y edificadas absorben una gran cantidad de calor que se desprende sobre la atmósfera inmediata de la ciudad. De igual manera, el proceso de urbanización acelerada ha inducido un aumento en la frecuencia de aguaceros intensos, observándose que las lluvias con granizo son irregulares en todo el Valle, presentándose con una frecuencia de 2 a 5 días por mes en las estaciones de verano y otoño principalmente. Un efecto más del proceso de urbanización al que está sometida la ciudad, es la pérdida de humedad en el aire, lo cual afecta el nivel de confort y provoca un aumento en la incidencia de las enfermedades respiratorias. Este proceso se hace más notorio porque la incidencia de días con neblina en los últimos diez años ha disminuido, hasta el grado de su completa desaparición. La pérdida de zonas boscosas a lo largo de las barrancas occidentales del Valle, es una de las causas principales de la desertificación paulatina que sufre el ambiente urbano.

Hidrología

El 100% de la Delegación Cuauhtémoc se encuentra en la cuenca hidrológica perteneciente a la región del río Pánuco. A pesar de la falta de desniveles no se registran inundaciones importantes en la colonia Hipódromo. Esto se debe al sistema de drenaje que conduce las aguas residuales a los colectores 8 y Tlaxcala de la zona; para ser depositadas en los colectores La Viga e Insurgentes Sur y, finalmente ser vertidas en el Gran Canal de Desagüe. Durante la época de lluvias, el superávit generado es controlado por el interceptor central del sistema de drenaje profundo. La zona no posee corrientes superficiales, aunque se sabe que existe filtración de agua potable y tratada por tuberías rotas debido a los hundimientos que sufre la ciudad. Esto contribuye a recargar los mantos freáticos de la zona, que se ubican a una profundidad aproximada de 1.60 m.

Antecedentes Históricos

La sección inicialmente llamada Insurgentes Hipódromo data de la segunda mitad de los años 20 de este siglo, la preceden cronológicamente la fundación de las colonias Roma, con la que colinda al oriente y norponiente, y la Hipódromo Condesa al poniente. El diseño, del arquitecto José Luis Cuevas, es de una calidad sobresaliente, se distingue tanto por su trazo como por la generosidad de sus espacios públicos y la calidad de su infraestructura. El polígono del proyecto original estaba formado por las Avenidas Insurgentes, Yucatán, Oaxaca, Nuevo León y la calle de Aguascalientes, con una superficie de 47.9 hectáreas², a las que se han sumado las áreas comprendidas entre las avenidas: Tamaulipas, Nuevo León, Benjamín Franklin y el triángulo formado por las avenidas Nuevo León, Insurgentes y la calle de Aguascalientes, con lo que el área total se elevó a las 110.8 hectáreas actuales. La Colonia Hipódromo, cuyo proyecto data de 1926, fue pensada como un barrio predominantemente habitacional; pero con usos mixtos del suelo, de modo que sus vecinos encontrarán, a distancias caminables, todo lo que se requiere cotidianamente, sin recurrir al automóvil particular. Aunque casi todas las casas solas tenían lugar para un automóvil, pocos de los edificios de departamentos construidos en los años 30 contaban con cochera, pero siendo usual que tuvieran locales comerciales en planta baja. Así la colonia, desde su origen, funcionó como barrio con vida propia y con ligas importantes con el resto de la Ciudad de México. Por otro lado, el Parque México, por su ubicación, belleza y dimensiones, fue el que más visitantes recibió, después de Chapultepec, desde principios de los años 30. El fuerte incremento en los valores del suelo de la colonia Hipódromo, así como el perfeccionamiento de tecnologías para edificar en terrenos altamente compresibles y, la popularización de los elevadores automáticos, propiciaron que a partir de 1944 se construyeran edificios altos, principalmente de departamentos. Otro factor importante que contribuyó a su proliferación, fue la ausencia hasta los sismos de 1985, de restricciones especiales para esta colonia, en cuanto al uso del suelo y la altura de las construcciones. Los terremotos de 1985 causaron daños materiales de diversas magnitudes, por lo que varios edificios de departamentos tuvieron que ser desalojados para su reparación. Los efectos psicológicos fueron más importantes que los físicos manifestándose en una importante salida de residentes y un abatimiento en los valores de los inmuebles. Ambas consecuencias, propiciaron que antiguas

casas fueran ocupadas por oficinas, comercios, restaurantes y otros giros; rompiéndose el equilibrio que se mantuvo por muchos años entre los diversos usos del suelo.

1.2.2. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos

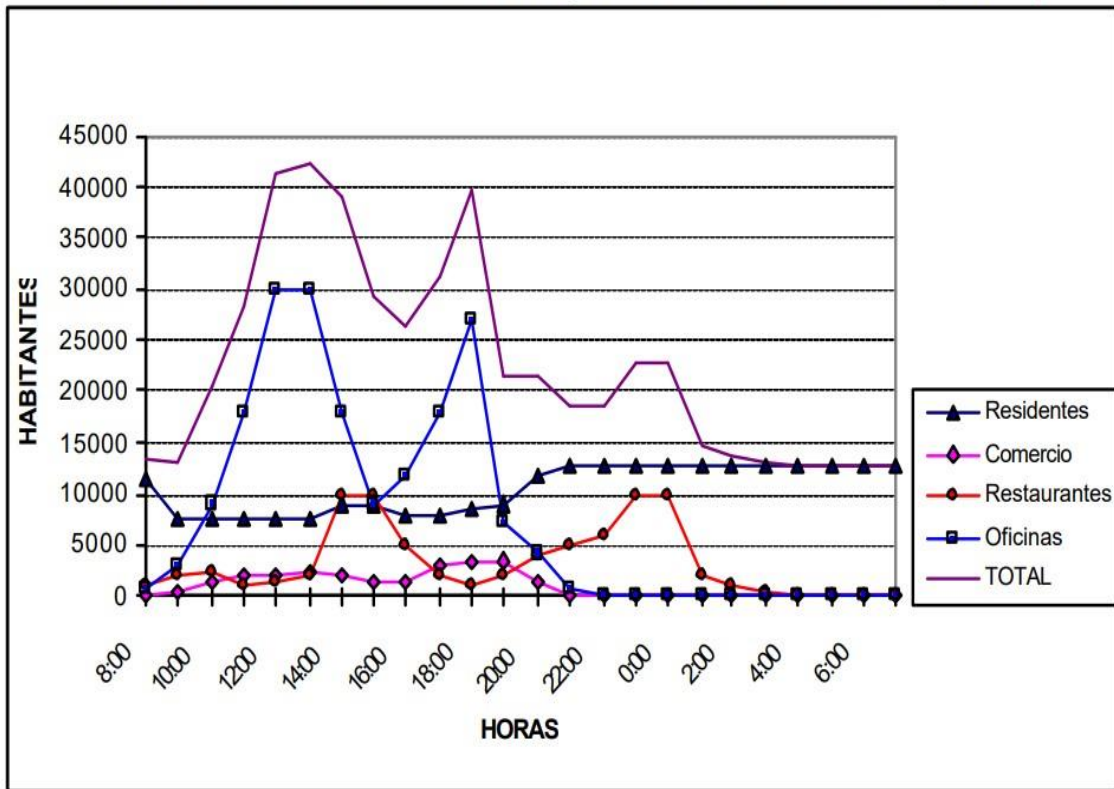
Aspectos Demográficos

La colonia Hipódromo se ubica en la Delegación Cuauhtémoc en el extremo suroeste, y ésta a su vez forma parte de la Ciudad Central que comprende, además, a las Delegaciones Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. La Delegación Cuauhtémoc ocupó en 1995 el sexto lugar en cuanto a población del Distrito Federal, representando el 6.36% del total de población. En 1970 la Delegación registró una población de 2'902,969 habitantes, mientras que para 1990 se registró una población de 595,960 habitantes (Fuente: Cuaderno Estadístico Delegacional, Delegación Cuauhtémoc, Ed.1997). Para el Conteo realizado por el INEGI en 1995, registró un total de 540,382 habitantes, por lo tanto desde los años 70 la Delegación Cuauhtémoc presenta una tendencia descendente en el número de habitantes. Según el XI Censo General de Población y Vivienda (datos por AGEB), en 1990 el número de habitantes de la colonia era de 15,065, mientras que según el Conteo del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) de 1995, especifica que la población en este año había descendido a 12,742. Esto representa un descenso en la población residente de un 15.42% en sólo 5 años, a una tasa promedio del 3.3% anual. Con respecto al total, la población entre 35 y 64 años aumentó, en términos relativos, del 31.4% al 45.3% lo que nos puede indicar que una parte importante de la emigración se dio entre la población joven. Entre 1990 y 1995, la participación de la población entre los 0 y 17 años bajó respecto a la población total, del 25.9% al 21.7% y la de 18 a 34 años del 31.5% al 22.1%. Para el análisis de los aspectos demográficos y socioeconómicos del polígono de estudio, se utilizó la información de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) realizadas por el INEGI y que conforman la colonia Hipódromo. Esta información fue extraída del Sistema para la Consulta de Información Censal (SCINCE) 1990 y 95, del XI Censo General de Población y Vivienda 1990 y del Conteo 1995 realizados por INEGI, además de información obtenida del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc e información obtenida en campo.

Pirámide de edades

Los datos obtenidos en el Censo de 1990 y en el Conteo de 1995, muestran que hubo incremento relativo en la población, que va desde los 35 hasta los 64 años de edad (de 31.4% a 45.3%), y del grupo de población que va de los 65 años en adelante (de 10.2% a 10.9). Por otro lado, también podemos observar que se ha dado una importante pérdida de población entre los rangos de 0 a 17 años; en 1990 este grupo de edad representaba el 25.9% del total de población del área de estudio, mientras que para 1995 esta cifra cayó al 21.7%. Sin embargo, la pérdida más importante ha sido en el rango de población que va de los 18 a los 34 años, ya que el porcentaje de población de este grupo para el año 1990 era de 31.5%, mientras que para el año de 1995 bajó al 22.1%. Esto explica la caída en la tasa de natalidad para el período de 1990 - 1995, ya que es éste grupo de población en el que se registran las mayores tasas de natalidad, por lo que se puede esperar que continúe disminuyendo en los próximos años. Con esto se deduce; que los altos índices de emigración de la zona ocurren principalmente entre la población ubicada en el rango de 0 a 34 años. Cabe mencionar que esta pérdida poblacional no es proporcional a la pérdida en el número de viviendas en la zona, porque los hijos que forman nuevas familias se establecen en otras áreas, mientras que los padres permanecen en su vivienda. Esto se ve reflejado en el porcentaje de ocupantes por vivienda en la zona de estudio, el cual ha bajado de 3.18 habitantes según los datos Censales de 1990, a 2.93 habitantes por vivienda según los datos del Conteo 1995, mientras que el número de viviendas particulares habitadas en la zona ha bajado en un 0.92%, es decir de 4,728 viviendas registradas en 1990 a 4,347 viviendas registradas en 1995, por lo que han quedado deshabitadas o cambiaron de uso. Como parte de este proceso se ha detectado un notable incremento en la población que proviene de otras áreas de la ciudad, y que trabaja o hace uso de los servicios de la colonia. Se estima que esta población, de carácter flotante, actualmente rebasa las 26 mil 500 personas en días hábiles y en horas pico. Al sumar la población residente con la población flotante, se obtiene una cifra que rebasa las 39 mil personas. Lo que significa una densidad bruta ocupacional de casi 355 hab./ha en promedio para toda la colonia. Aunque esta cifra es comparable con la densidad ocupacional de las áreas centrales de otras grandes ciudades, el hecho de que su incremento se produzca a costa de la población residente, pone en riesgo su carácter eminentemente habitacional.

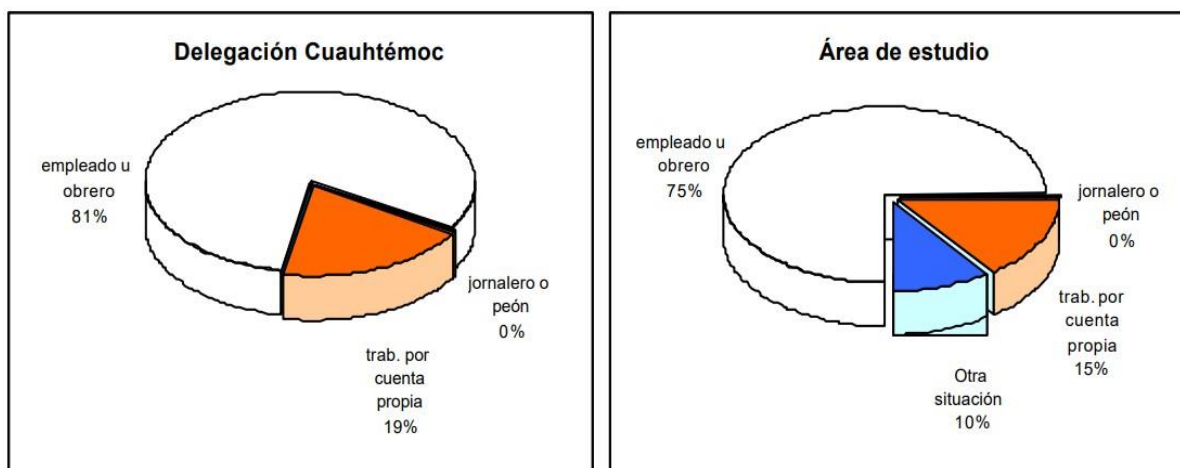
Gráfico 2. Población residente y flotante en día hábil (actual)



1.6.2. Aspectos Económicos

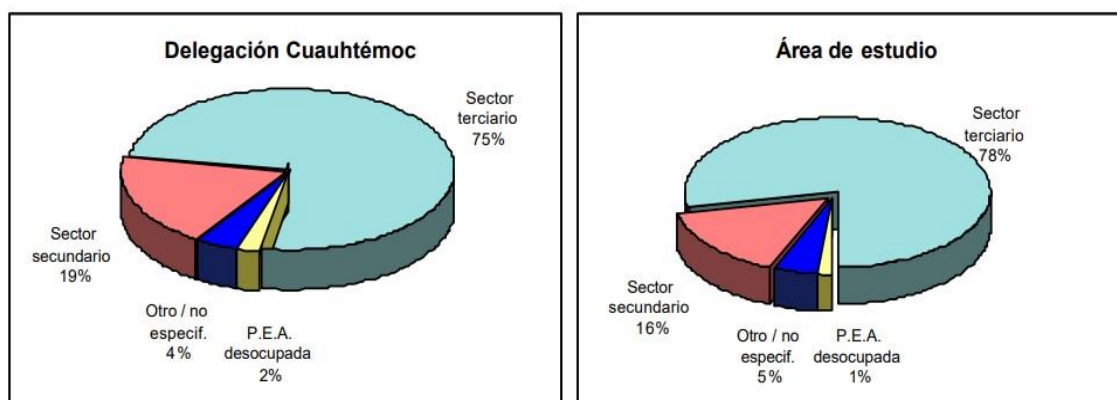
De acuerdo a la última información censal de 1990, la población económicamente activa (P.E.A.) en el área de estudio sumaba 6,792 personas, que equivale a 45.08% de la población total en la colonia. En los mismos años la Delegación Cuauhtémoc registró 40.10%. La P.E.A. de la zona de estudio equivalía entonces al 1.14% de la P.E.A. total de la Delegación Cuauhtémoc. Del total de la P.E.A. registrada en 1990 en la zona de estudio, el 98.54% eran personas ocupadas y solamente el 1.45% se encontraba sin empleo.

Gráfico 3. Distribución de la PEA por posición en el trabajo



Fuente: INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda 1990; Distrito Federal, Resultados por AGEB

Gráfico 4. Distribución de la P.E.A. por sector de actividad

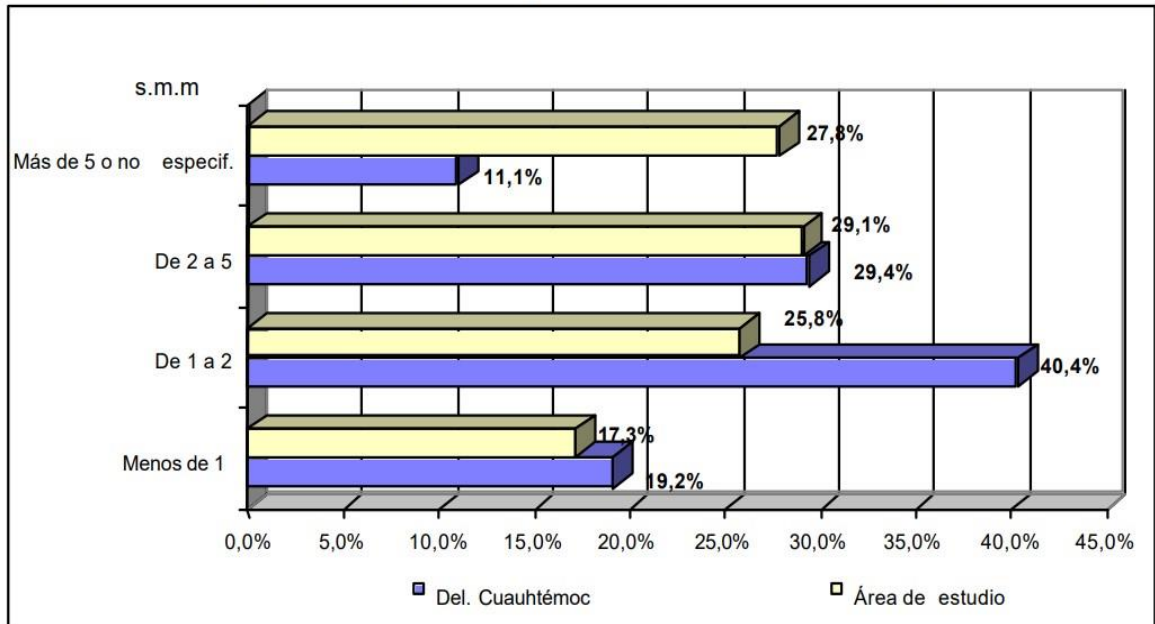


Fuente: INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda 1990; Distrito Federal, Resultados por AGEB

Niveles de ingresos

Según el XI Censo General de Población y Vivienda, los niveles de ingresos predominantes para la población económicamente activa de la Colonia Hipódromo, están en los rangos de 3 a 7 y de 7 a 17 veces el salario mínimo.

Gráfico 5. Total de ingresos en la zona de estudio en 1990



Fuente: INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda 1990; Distrito Federal, Resultados por AGEB
 s.m.m. =Salario mínimo mensual

Actividades Económicas

De acuerdo al censo económico de 1999, la dinámica económica en la Delegación, se concentra en tres actividades, la industria manufacturera, la actividad comercial y los servicios. De las 21,442 unidades económicas totales, 9,403 (43.8%) pertenecen al sector comercio, 1,677 (7.8%) al sector manufacturero y 10,362 (48.3%) al sector servicios.

La generación de empleos se estructura de la siguiente manera: las 21,442 unidades económicas generan 279,534 empleos, el sector comercio genera 47,520.78 empleos, el 17% con 42% de las empresas. El sector manufacturero genera 9,979 empleos el 21% con el 8% de empresas y el sector servicios generales 76, 106.42 empleos el 63% de empleos con el 50% de empresas, manteniendo un crecimiento hasta llegar al punto idóneo para el balance entre usos habitacionales y comerciales.

Unidades Económicas

El sector servicios contiene el 86% de unidades económicas micro, el 1% están catalogadas como pequeñas y el 3% como medianas y grandes. Por lo que respecta al sector comercio, el 93% de las unidades económicas fueron consideradas como microempresas, el 4% son

pequeñas y el 1% son medianas y grandes. Con relación al sector manufacturero, el 77% de las unidades económicas fueron consideradas como microempresas, el 19% como pequeñas y el 4% como medianas y grandes.

1.2.3. Usos del Suelo

Para el análisis del uso del suelo se recolectó información lote por lote. Adicionalmente, se realizó un análisis diferenciado entre los usos encontrados en planta baja y los usos predominantes en los niveles superiores. Ver planos de Uso Actual del Suelo (en Planta Baja) y de Uso Actual del Suelo (Predominante). A partir de esta información, se obtuvo la composición de usos del suelo en planta baja y niveles superiores que se muestra en la siguiente gráfica.

Ilustración. 13 usos de suelo

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

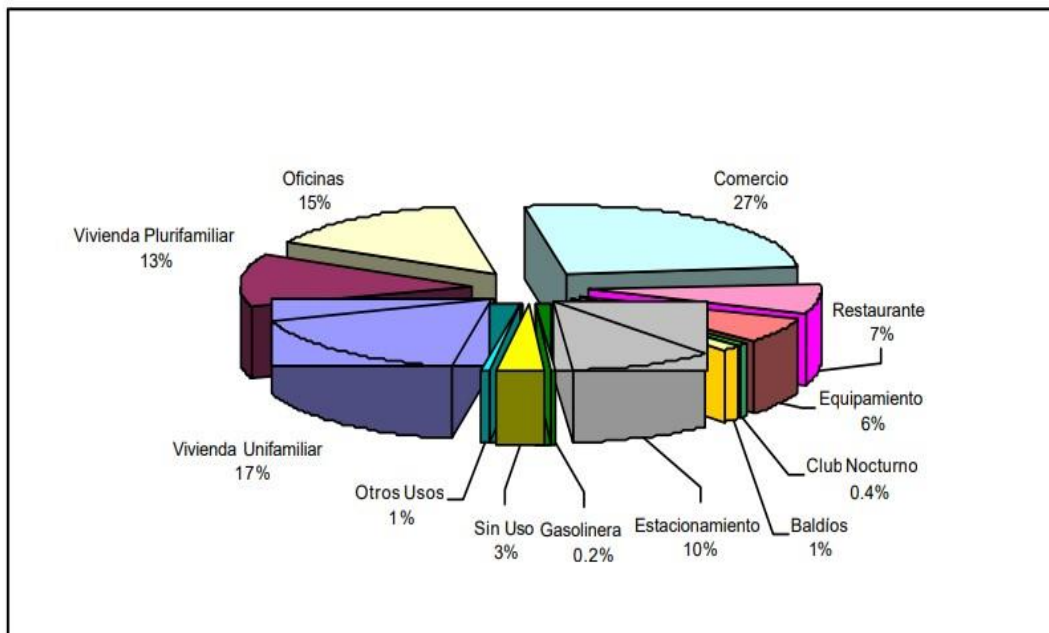
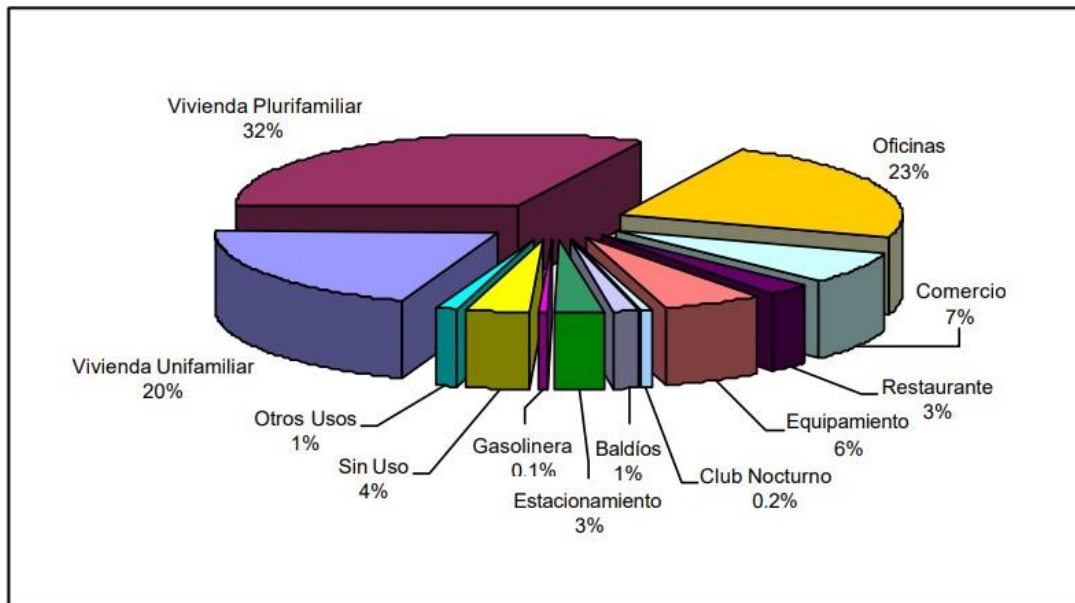


Gráfico 11. Uso del suelo predominante en la colonia



Debido a la importancia con la que se están dando los cambios de uso en la colonia, se procedió a la realización de una clasificación diferenciada en sectores con características homogéneas en cuanto a su uso actual y, tendencias de cambio de uso de suelo. A partir de la información recopilada se pudieron diferenciar seis distritos, cuyas características se describen a continuación:

Distrito I.

Este distrito está delimitado por las avenidas: Sonora, Insurgentes, Yucatán y Alvaro Obregón. Es parte del proyecto original de la colonia y por tanto, presenta una traza concéntrica al Parque México y, radial a partir de la glorieta de Popocatépetl. La forma de las manzanas responde a la curva de la Av. Amsterdam. Este distrito está conformado por 11 manzanas. Debido a la traza no existe una manzana tipo en cuanto a forma; sin embargo, la mayoría de estas tienen en promedio 4000 m² y cuentan con 17 lotes de aproximadamente 10 x 25 metros.

Tabla 1. Mezcla de usos del suelo en el Distrito I.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	7,815	8	9,462	10
Vivienda plurifamiliar	4,020	4	28,773	31
Oficinas	10,984	11	33,185	36
Comercio	42,384	42	6,298	6
Restaurante	12,478	13	4,817	5
Equipamiento	415	0	415	0
Club nocturno	1,245	1	1,245	1
Baldío	2,756	3	0	0
Estacionamiento	11,542	12	2,590	3
Sin uso	5,441	5	5,358	6
* Otros usos	781	1	1,472	2
* Otros usos: Entretenimiento, Recreación social y Hotel				

Los usos predominantes en este distrito son comercio y servicios, con oficinas de uso intenso y vivienda principalmente plurifamiliar.

Distrito II. Este distrito está delimitado por las avenidas: Insurgentes Sur, Sonora, Nuevo León y la calle de Aguascalientes. Presenta también la traza concéntrica al Parque México, inherente al proyecto original de la colonia. Cuenta con 26 manzanas, de las cuales 20 dan frente a los circuitos de las avenidas Amsterdam y México. La manzana tipo es de 60 x 90 m. aproximadamente, con 19 lotes en promedio de 15 x 30 metros.

Tabla 2. Mezcla de usos del suelo en el Distrito II.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	29,643	15	34,749	18
Vivienda plurifamiliar	37,462	20	81,019	42
Oficinas	31,789	16	42,233	22
Comercio	45,551	24	12,592	7
Restaurante	10,887	6	3,104	2
Equipamiento	7,480	4	8,054	4
Club nocturno	288	0	288	0
Baldío	3,312	2	0	0
Estacionamiento	21,628	11	5,122	3
Sin uso	4,331	2	4,770	2

Entre las peculiaridades de este distrito, se observa que gran parte del comercio corresponde al uso de restaurantes, ubicados principalmente sobre la Av. Amsterdam. Se puede considerar que el uso predominante en este distrito es habitacional plurifamiliar, con oficinas de uso intenso.

Distrito III. Este distrito se encuentra delimitado por las avenidas: Insurgentes Sur, Nuevo León y la calle de Aguascalientes. Presenta una traza reticular con orientación noreste-suroeste, y cuenta con 16 manzanas. La manzana tipo es de 90 x 70 m y tiene en promedio 19 lotes. El lote tipo es de 12 x 30 m. aproximadamente.

Tabla 3. Mezcla de usos del suelo en el Distrito III.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	7,506	5	8,753	5
Vivienda plurifamiliar	8,074	5	24,368	12
Oficinas	67,662	43	120,085	61
Comercio	36,487	23	16,616	9
Restaurante	5,728	4	5,122	3
Equipamiento	7,634	5	6,284	4
Club nocturno	490	0	490	0
Baldío	1,625	1	0	0
Gasolinera	1,410	0	0	0
Estacionamiento	16,705	11	8,038	4
Sin uso	4,731	3	3,641	2

La confluencia de los corredores de Insurgentes y Nuevo León favoreció la construcción de edificios de oficinas, algunos de los cuales se encuentran actualmente desocupados. El uso de vivienda, principalmente unifamiliar, presenta un cambio acelerado de uso al de oficinas. Por lo tanto, el uso predominante es este último, con alguna presencia de habitación plurifamiliar de uso intenso.

Distrito IV. Está delimitado por las avenidas: Tamaulipas, Juan Escutia, Nuevo León, y la calle de Vicente Suárez. Su traza es reticular y cuenta con 4 manzanas. La manzana tipo mide 80 x 40 metros aproximadamente, cada una con 17 lotes en promedio y dimensiones de 10 x 20 metros.

Tabla 4. Mezcla de usos del suelo en el Distrito IV.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	3,533	15	5,189	23
Vivienda plurifamiliar	1,279	6	3,178	14
Oficinas	4,940	21	5,395	23
Comercio	6,517	28	2,676	12
Restaurante	3,219	14	459	2
Equipamiento	666	3	666	3
Baldío	226	1	0	0
Estacionamiento	519	2	1,244	5
Sin uso	1,035	4	2,848	12
* Otros usos (Entretenimiento)	1,487	6	1,487	6

En este distrito, sobre los corredores Nuevo León y Tamaulipas se ubican restaurantes y cafés; que se integran a la zona comercial y de servicios de la Colonia Condesa. Los usos predominantes en este distrito son: vivienda unifamiliar, oficinas y giros mercantiles.

Distrito V. Se encuentra delimitado por: la avenida Nuevo León, el Eje 3 Sur Baja California y un tramo del Eje 4 Sur B. Franklin, Tamaulipas y la calle de Vicente Suárez. Tiene 38 manzanas, con una traza reticular de orientación norte-sur y manzanas de dos tipos: ?? La primera con dimensiones de 55 x 70 m, con 20 lotes aproximadamente de 10 x 28 m, localizadas al norte de la calle Benjamín Hill. ?? El segundo tipo de manzana con dimensiones de 30 x 120 m, con 25 lotes promedio de 8 x 17 m, localizadas al sur de la calle mencionada.

Tabla 5. Mezcla de usos del suelo en el Distrito V.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	47,334	34	51,781	37
Vivienda plurifamiliar	21,139	15	50,142	36
Oficinas	16,862	12	17,464	13
Comercio	22,879	17	2,191	2
Restaurante	8,571	6	1,151	1
Equipamiento	5,941	4	5,260	4
Club nocturno	475	0	475	0
Baldío	557	0	0	0
Estacionamiento	9,566	7	0	0
Sin uso	4,261	3	5,245	4
Gasolinera	899	1	0	0
* Otros usos	825	1	3,988	3
* Otros usos: Entretenimiento y Recreación social				

En este distrito, muchas casas unifamiliares han cambiado de uso al de oficinas. Se puede considerar que el uso predominante de este distrito es habitacional unifamiliar, pero con fuerte tendencia al cambio.

Distrito VI. Este distrito se delimita por: Av. Nuevo León, el Eje 3 Sur Baja California y el Eje 4 Sur Benjamín Franklin. Está formado por ocho manzanas; cuyas dimensiones decrecen a medida que se acercan al cruce de Benjamín Franklin y Baja California. La manzana tipo mide aproximadamente 35 x 80 m., con un promedio de 20 lotes de 8 x 17 m.

Tabla 6. Mezcla de usos del suelo en el Distrito VI.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	8,098	19	9,209	32
Vivienda plurifamiliar	4,158	10	5,890	21
Oficinas	6,687	16	8,323	29
Comercio	6,511	15	3,068	11
Restaurante	1,540	4	996	3
Equipamiento	14,549	34	600	2
Club nocturno	280	1	280	1
Gasolinera	341	1	0	0
Estacionamiento	109	0	0	0
Sin uso	228	0	228	1

Debido a la situación insular que generó la apertura de los ejes viales, es poco atractiva para usos comerciales. El uso predominante de este distrito es habitacional unifamiliar.

1.14. Vivienda

CARACTERÍSTICAS

La Delegación Cuauhtémoc contaba en 1999 con 159,400 viviendas, con un total de 595,900 habitantes; para 1995 existían 150,100 viviendas, con 540,400 habitantes. En el área de estudio para 1990 existieron 4,727 viviendas, con 15,065 habitantes, mientras que en 1995 se registraron 4,347 viviendas, con una población total de 12,742 habitantes. De las 380 viviendas desocupadas, algunas permanecen vacías, pero la mayor parte cambia de uso y es destinada a oficinas o giros comerciales. El número de habitantes por vivienda se redujo de 3.19 a 2.93. Esto se puede explicar si los hijos (de 18 a 34 años) que forman nuevas familias, se establecen en otras áreas por razones de precio, cercanía al trabajo o por otros servicios,

menor vulnerabilidad en caso de sismo, etc., en tanto que los padres continúan viviendo en la colonia. Estos datos muestran una tendencia decreciente de la población y del número de viviendas. Mientras que en la Delegación la población disminuyó en un 9.3% y, el número de viviendas en un 5.8%, en la zona de estudio la población decreció en un 15.4% y, el número de viviendas en un 8%.

Tabla 12. Tendencia decreciente de la población

Año	Población		Vivienda	
	Delegación	Zona	Delegación	Zona
1990	595,900	15,065	159,400	4,727
1995	540,400	12,442	150100	4,347

El área de estudio tiene una superficie de 110.8 ha de las cuales aproximadamente 71 ha son habitacionales, por lo que en la actualidad se tiene una densidad habitacional bruta de 39.5 viviendas/ha aproximadamente, y una densidad habitacional neta de 61 viviendas/ha, lo que se considera como una densidad habitacional media-baja para la Ciudad de México.

DEMANDA HABITACIONAL POR CRECIMIENTO NATURAL

En la colonia Hipódromo no es previsible una demanda habitacional significativa, como resultado directo de un crecimiento natural, dadas las características sociodemográficas de su población y, de las tendencias observadas. Antes de 1990, no se contaba con AGEBS que permitieran calcular la población que habitaba dentro del polígono de actuación de la colonia Hipódromo, sin embargo la Delegación Cuauhtémoc, en su conjunto, muestra desde 1980 una tendencia sostenida a perder población, al bajar de 814,983 en 1980 a 595,960 en 1990, y a 539,482 en 1995 el número de sus habitantes, por lo que se puede inferir que una parte de esa pérdida se dio en la colonia Hipódromo, especialmente a partir de los sismos de 1985. Específicamente la colonia Hipódromo perdió el 15.4% de su población entre el censo de 1990 y el conteo de 1995, al bajar el número de sus habitantes de 15, 065 a 12,762. Dada la composición por estratos de edad, donde predomina el que va de 35 a 64 años, y la tendencia demográfica observada, el crecimiento natural previsible será inferior al descenso de población por emigración, si n o se adoptan políticas adecuadas para revertir esa tendencia. El número de personas por vivienda ocupada descendió de 3.19 a 2.93 entre 1990 y 1995, lo

que indica un decremento en el número de miembros por familia. El crecimiento de población contemplado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, se basará principalmente en: a) Alentar el arraigo de sus actuales habitantes. b) Alentar el retorno entre la población que emigró, principalmente de familias jóvenes. c) Hacer patentes las ventajas comparativas de la colonia, respecto a otras áreas habitacionales de la Zona Metropolitana. Por lo tanto, la demanda de vivienda es posible que provenga básicamente del crecimiento social y, sólo marginalmente del crecimiento natural de la población.

MODO DE OCUPACIÓN

Hay 1853 lotes en la colonia Hipódromo, de los cuales 593 (32%) están ocupados predominantemente por vivienda unifamiliar y, 551 (30%) por vivienda plurifamiliar. De acuerdo con el censo general de población y vivienda de 1990 y el Conteo de 1995, el índice por ocupación de vivienda en la colonia, comparado con el de la Delegación Cuauhtémoc es el siguiente:

Tabla 13. Tabla comparativa de ocupación por vivienda

Año	Delegación	Zona de estudio
1990	3.73 hab. /vivienda	3.18 hab. /vivienda
1995	3.62 hab. /vivienda	2.93 hab. /vivienda

Fuente: IX Censo General de Población y vivienda 1990 y Conteo de Vivienda 1995, INEGI.

Con respecto a los usos predominantes del suelo en la colonia, los porcentajes de predios por tipo de vivienda y por distrito son los siguientes:

Tabla 14. Tipo de vivienda

Tipo de Vivienda	I	II	III	IV	V	VI
Unifamiliar	22%	27%	14%	30%	47%	43%
Plurifamiliar	29%	40%	26%	19%	26%	19%

Fuente: Levantamiento efectuado en campo.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Por los materiales utilizados y las dimensiones de la vivienda, se puede considerar que, en general, es de muy buena calidad como se muestra en las siguientes tablas:

Tabla 15. Materiales utilizados en la construcción de vivienda

Elementos	Materiales	Porcentaje
Techos	Losa de concreto	97 %
	Otros	3 %
Paredes	Tabique	97.1 %
	Adobe y otros	2.9 %
Pisos	Cemento	19.6 %
	Mosaico, madera y otros	80.4%

Fuente: XI Censo General de Población y vivienda 1990

Tabla 16. Número de cuartos en la vivienda.

Número de cuartos	Porcentaje
Uno	3.5 %
2 a 5	68.1 %
Otro / no especificado	28.3 %

Fuente: XI Censo General de Población y vivienda 1990

Sin embargo, el estado de conservación de algunas viviendas ya no es el óptimo y, se ha deteriorado con el paso del tiempo. Al constituir edificaciones sujetas a catalogación patrimonial, las posibilidades de intervención y mejoramiento se han visto dificultadas. (Ver el catálogo de edificaciones con valor patrimonial. El catálogo referido, incluye las viviendas en deterioro más representativas del área de estudio.

3.3.1. USO DE SUELO

1.15. Asentamientos Irregulares

Por las características y el grado de consolidación de la Colonia, el fenómeno de los asentamientos irregulares es prácticamente inexistente. Sólo podría identificarse como tal, el constituido por un pequeño grupo de personas que ocupan informalmente lo que fue el piso del garage de un edificio, demolido como consecuencia de los temblores de 1985 y, que estaba situado en la calle de Cacahuamilpa No.13 esquina con Amsterdam. La existencia de 68 edificaciones abandonadas o semiabandonadas 14 se puede atribuir a su estado ruinoso,

probablemente como consecuencia de haber tenido rentas congeladas, o a diseños deficientes u obsoletos. El estado de abandono, eventualmente, ha propiciado la invasión de algunas de ellas. 1.16. Tenencia de la Tierra Según el XI Censo General de Población y Vivienda de 1990, predomina la vivienda rentada. Esto se explica por la gran cantidad de antiguos edificios plurifamiliares que hay en la colonia. Los datos se asientan en la siguiente tabla:

Tabla 17. Tenencia

Propias	1,919 viviendas	40.6%
Rentadas	2,266 viviendas	47.9%
Otra situación	542 viviendas	11.5%

Fuente: IX Censo General de población y vivienda, 1990.

OFERTA Y DEMANDA

Considerando el fenómeno de despoblamiento que se ha observado en los últimos años en la colonia Hipódromo y, el descenso que hubo entre 1990 y 1995, se podría pensar que debe haber un excedente en la oferta de vivienda, ya sea para renta o venta. En los hechos, se puede constatar que muchas de esas viviendas han sido ocupadas por giros mercantiles y oficinas, y otras están desocupadas, porque sus condiciones de habitabilidad no justifican una renta acorde con su valor comercial. Por otra parte, los pocos edificios de departamentos que se han construido después de 1997, casi todos de más de cuatro niveles, se han vendido o rentado muy rápidamente, lo que refuerza la hipótesis de que existe un importante mercado potencial, integrado mayoritariamente por familias jóvenes que optan por vivir en la colonia Hipódromo, en virtud del atractivo que ofrece: su localización, la calidad de su entorno y la abundancia de sus servicios. Se ha podido observar que algunas de las familias que ocupan los nuevos departamentos, pertenecen al grupo de las que salieron de la colonia a raíz de los sismos de 1985, principalmente hacia nuevos fraccionamientos ubicados en los municipios del estado de México, próximos al D.F. y, que vuelven atraídas por las virtudes que no encontraron en otra parte. Se puede concluir que, si se dan las condiciones adecuadas para la oferta de vivienda en la colonia Hipódromo, es perfectamente viable cumplir con lo que dispone el Programa de Desarrollo Urbano del D. F., en lo referente a revertir la tendencia a perder población.

1.18. Sitios Patrimoniales

La colonia Hipódromo, como ejemplo de lo mejor que se ha diseñado en materia de fraccionamientos en la Ciudad de México, es sitio patrimonial de primer orden. Las primeras construcciones, levantadas a fines de los años 20, corresponden al período del Art Decó. Esta corriente arquitectónica continúa predominando a lo largo de los años 30, cuando aparecen también ejemplos de arquitectura de la corriente “internacional”. Hasta los años 40, predominaban en la colonia las casas unifamiliares de no más de tres niveles. En muchas esquinas y, ocasionalmente a mitad de la cuadra, se elevaban edificios que pocas veces sobrepasaban los 4 niveles, aunque el edificio Lafayette ya contaba con 6 niveles. En 1944, se construye el Edificio Basurto con 13 niveles, en su momento el edificio de departamentos más alto de la ciudad de estilo “Art-Decó tardío”. El parque México constituye el elemento sobresaliente, no sólo por sus hitos edificadas en los que predomina el estilo Art Decó, sino que principalmente por su trazo y su arquitectura de paisaje. Después de más de 70 años se mantiene vigente, aunque la conservación deja qué desear. Los elementos construidos del foro Lindbergh presentan diversos grados de deterioro. A la torre del radio, se le ha despojado del reloj de cuatro carátulas que lo caracterizaba. El Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) ha elaborado un listado de construcciones que, a juicio de sus autores, tienen valor artístico, y por lo tanto deben conservarse. Incluye 432 inmuebles ubicados en la colonia, entre los que se encuentran, 81 edificios sobresalientes por la calidad de su diseño, de éstos 42 están bien conservados, 28 tienen un grado regular de conservación y, 11 se encuentran en muy mal estado. En ese listado también se encuentran construcciones sin más mérito que el de haberse mantenido en pié. Se identificaron ocho predios dentro del catálogo, en los cuales las edificaciones fueron demolidas, dos se convirtieron en estacionamiento y seis son baldíos. En 16 predios se encontraron construcciones nuevas del periodo de 1980 a 1998, que probablemente fueron construidas después de la catalogación.

En los edificios catalogados se identificaron los siguientes usos:

Tabla 19. Uso predominante del suelo en edificios catalogados

Uso del suelo	Edificios catalogados	
	Núm.	%
Vivienda Unifamiliar	159	36.57
Vivienda Plurifamiliar	130	29.90
Oficinas	69	15.87
Comercio	15	3.45
Equipamiento	17	3.91
Restaurante	13	2.99
Club nocturno	3	0.69
Club social	1	0.23
Sin uso	17	3.91
Estacionamiento	2	0.46
Baldío*	6	0.92

* Estos predios estaban incluidos en el catálogo del I.N.B.A.; probablemente fueron demolidos después de la catalogación.

La conservación indiscriminada de todas las construcciones que aparecen en el catálogo, puede conducir a una mayor pérdida de población residente, al hacer incoosteable el uso de las edificaciones catalogadas para un fin diferente al de oficinas o restaurantes, propiciando así, más cambios en el uso del suelo, sin que esto garantice la integridad de lo catalogado.

Consulta Ciudadana

Durante la consulta ciudadana se realizó un ejercicio llamado Mapa Mental, que consiste en lo siguiente: Se entrega a cada uno de los vecinos participantes una hoja de papel en blanco y, con un plano actual de la Colonia Hipódromo se les explica que deben reflejar en el papel, lo que ellos consideran más importante y significativo de su colonia. Se da una explicación somera de lo que son bordes, nodos, hitos, sendas y barrios, se otorga un tiempo determinado para plasmar sus ideas, transcurrido el cual se retira el plano de la vista. Como resultado de este estudio se detectó lo siguiente: La gente percibe límites diferentes de los oficiales, e integran a la colonia Hipódromo como parte de las colonias Condesa y Roma. Existe claridad de imagen en los distritos 1 y 2 identificados en las zonas homogéneas o distritos, con sendas, hitos, bordes y nodos. Esta imagen se va perdiendo gradualmente del distrito 2 al 4. Los usuarios se apropian y valoran más los distritos I y II, sobre todo las áreas verdes. Se identifica el distrito 1 como de valor patrimonial, sin ubicar aparentemente edificios específicos, sin embargo, esto es lo más característico del distrito. Se dá primordial importancia a las áreas verdes y a la Av. Amsterdam, como los puntos con mayor identidad

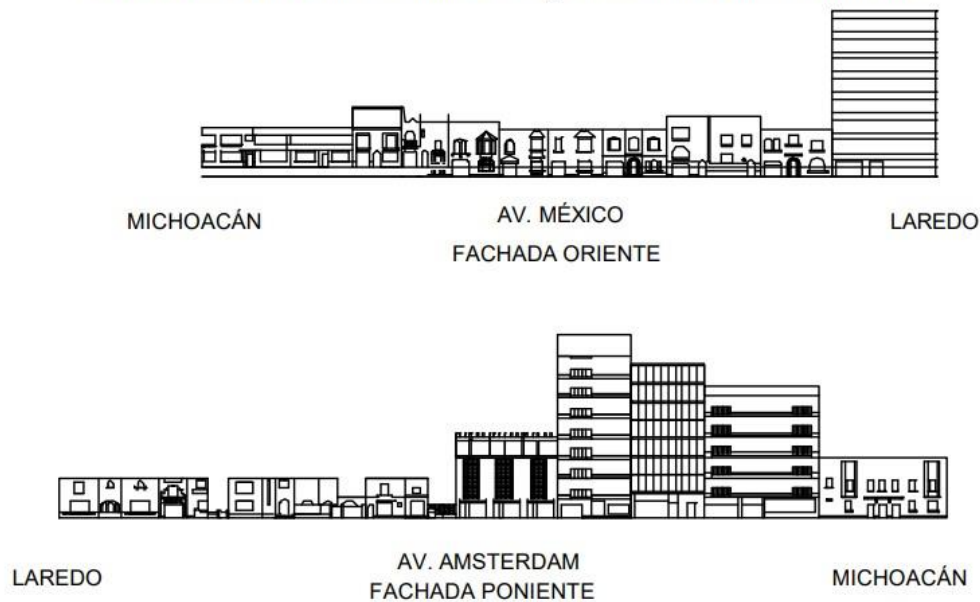
Zonas Homogéneas

Se detectaron seis zonas homogéneas, que en este documento se denominarán distritos y, que se distinguen por su traza, usos del suelo, características arquitectónicas de sus edificios y densidades de población los cuales son:

Distrito I. Bordeado por las calles de: Insurgentes, Yucatán, Álvaro Obregón y Sonora. Predominaban, desde su origen, los edificios de habitación plurifamiliar. En esta zona se encuentra el Edificio Basurto, hay un hotel, un cine, restaurantes, oficinas y comercios. Alrededor de la plaza Popocatépetl se conserva cierta homogeneidad arquitectónica, que le imprimen los edificios de departamentos de cuatro o cinco niveles, con locales comerciales en planta baja, construidos entre 1930 y 1950. No hay lote tipo, debido a la forma irregular de esta sección. El 39% de los edificios de este distrito están catalogados. El 43% de los edificios que existen actualmente fueron construidos entre 1926 y 1940; el 26 % entre 1940 y 1960; el 7% de 1980 a 1998 y 7.5% de los predios se encuentran baldíos. Predominan los edificios con aplanados, de estilo Art Decó en un 23% y otro 40% es estilo internacional o indefinido. El grado de conservación, en general es bueno.

Distrito II. Delimitado por las calles de: Insurgentes, Sonora, Nuevo León y Aguascalientes. Casi la totalidad de las manzanas de este distrito se encuentran intervenidas por edificaciones de diversas épocas y estilos, con cambios en el uso del suelo y la densidad. Predominan las manzanas de 40 x 90m, y los lotes de 10 x 25m. Está muy bien dotada de áreas verdes; por medio de parques, camellones y arbolado en banquetas. Conserva todavía parte del mobiliario y señalización originales, que le dan identidad y van de acuerdo con la tipología. Aunque, han sido introducidos elementos que desentonan y agreden el entorno. No hay uniformidad en alturas, colores, materiales ni detalles. Una parte importante de los edificios y casas estilo Art Decó, que caracterizaban a la colonia; se encuentran en esta zona, donde un 31% de los edificios están catalogados por el I.N.B.A.

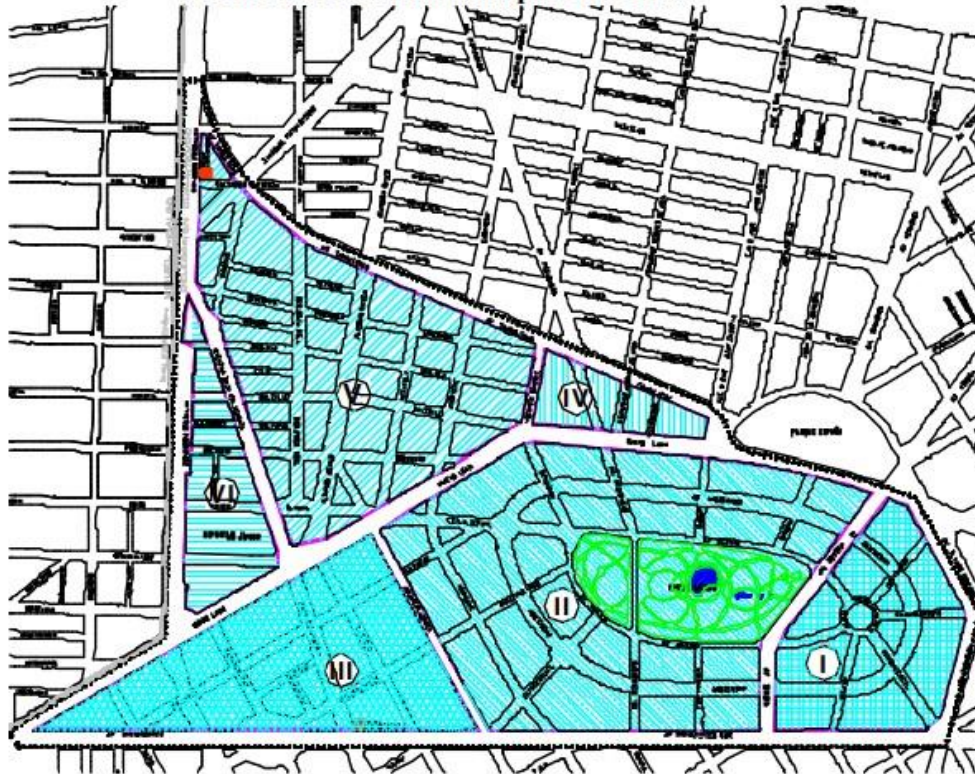
Gráfico 21. Alzados en las Avenidas México y Amsterdam. Frentes de manzana



Distrito III.

Delimitado por las calles de: Nuevo León, Aguascalientes e Insurgentes. Predominan las manzanas de 80 x 95 m y los lotes de 12 x 32 m. En esta zona, gran parte de las manzanas tienen edificios de oficinas de mayor altura que el resto de la colonia, en especial sobre la Av. Insurgentes. Hay una mezcla de edificios construidos durante las décadas de los años 70's y 80's, con sólo un 2% de casas y edificios estilo Art Decó, y algunos edificios representativos de los años 50's y 60's. El 46% de los edificios son de estilo internacional, el 57% de los acabados son de aplanado y, el 21% de cristal y un 5.6% son lotes baldíos. El porcentaje de edificios catalogados es de 22%. Esta zona carece de calles con camellones y, en ocasiones, el arbolado ha sido sustituido por rampas para acceder a los estacionamientos de los edificios. En la distrito III existen varios edificios altos, tiene una gran mezcla de estilos, dentro de los cuales predomina con un porcentaje del 56% el estilo internacional y, las fachadas de cristal. El grado de conservación es regular.

Gráfico 22. Zonificación por Distritos



Distrito IV.

Delimitado por las calles de: Vicente Suárez, Tamaulipas, Eje 2 Sur (Juan Escutia) y Av. Nuevo León. Es una zona de transición; entre la Colonia Condesa y la Hipódromo Condesa. Tiene traza reticular, siendo su principal eje de relación la Av. Michoacán. Cuenta con tres manzanas de 80 X 40 m aproximadamente; los lotes miden en promedio 9 X 20 m. Existe una mezcla de usos de suelo, siendo los predominantes los edificios de vivienda plurifamiliar, y casas de vivienda unifamiliar con restaurantes en su planta baja. Los restaurantes en esta zona acondicionaron las banquetas para comer al aire libre, aprovechando que las avenidas arboladas con camellón son casi tan atractivas como plazas y parques. La silueta que se percibe es irregular, con huecos por la diferencia de alturas de las edificaciones. Hay algunas casas de estilo Art-Decó, y edificios representativos de los años 50's y 60's, con 28% de sus edificios catalogados. El 30% de los edificios fueron construidos entre 1926 y 1940, el 22% pertenece a los años de entre 1940 y 1960 el 22% vá de 1980 a 1998 presenta el porcentaje más alto de intervención de la colonia. Hay un 1.25% de baldíos. En 75% de las

construcciones predominan los aplanados y, en 15% los materiales pétreos. El 27% son de estilo indefinido, 22.5% de estilo contemporáneo y 10% de Art Decó; con un buen grado de conservación.

Distrito V.

Está delimitado por las calles de: Vicente Suárez, Tamaulipas, Nuevo León, Baja California y Benjamín Franklin. Es predominantemente habitacional de traza reticulada. Tiene pocos puntos de referencia internos, aunque si cuenta con algunos en sus bordes. Esta bordeada por vialidades de alta velocidad; como Benjamín Franklin y Baja California. Cuenta con varias avenidas internas con camellón arbolado que le dan respiro. Los lotes son de 8 m. de frente, por fondos de entre 15 y 30 m. El 12% de los edificios están catalogados. El 30% de las edificaciones datan del período de entre 1926 y 1940, el 38% data de las décadas de los años 40's, 50's y 60's, el 8% pertenece a los años más recientes de 1980 a 1998 y, el 2% son baldíos. El 77% de los edificios son de aplanado; el 45% tienen un estilo indefinido, el 24% pertenecen al estilo internacional y, un 15% al colonial mexicano. En general los edificios tienen un buen grado de conservación. Pese a que los edificios catalogados representan sólo un 12%, esta zona ha sufrido menos intervenciones de edificios altos, por lo que su perfil es más homogéneo. Prácticamente no tiene lotes baldíos; lo que denota que la mayor parte de sus construcciones son habitables o económicamente sustentables.

Distrito VI.

Contenido entre las calles de: Benjamín Franklin, Baja California y Nuevo León, cuenta únicamente con ocho manzanas. Se encuentra muy aislado del resto de la colonia al estar bordeado por tres avenidas importantes; de grandes dimensiones, sin camellón y con mucho flujo vehicular. Sobre Benjamín Franklin existe una franja con pavimento diferente y, la jardinería le da un carácter especial y una escala más adecuada. Las dimensiones de las avenidas provocan una amplia visibilidad y, se aprecia mejor la diversidad de edificios, que algunas veces no es muy afortunada. Los lotes son similares a los del distrito V. Es de uso mixto, comercial sobre Baja California y habitacional mixto sobre Benjamín Franklin. El 15% de los edificios están catalogados. Esta zona es más nueva que las otras, el 44% de los edificios son de entre los años de 1940 a 1960, el 20% pertenece al periodo de entre 1960 a

1980 y, el 17% de edificios va de 1980 a 1998. En el 84% de los edificios predominan los aplanados. El 51% son de estilo indefinido, el 21% internacional y el 1.6% Art Decó. El grado de conservación es regular. En conclusión el distrito VI no tiene elementos que lo integren al resto de la colonia, carece de identidad, no cuenta con baldíos para intervenir con edificios de calidad arquitectónica. Está bordeado por avenidas de gran flujo vehicular, que acentúan su aislamiento.

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.1. Definición del Polígono de Aplicación del Programa Parcial

El polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo, está comprendido dentro de los linderos que se consideran catastralmente como límites de la colonia: Al este la avenida Insurgentes, al noreste la Av. Yucatán, al noroeste la Av. Alvaro Obregón, al oeste las avenidas Nuevo León hasta Juan Escutia, y Tamaulipas hasta Benjamín Franklin. Al sur la Av. Benjamín Franklin hasta Av. Nuevo León y, al suroeste la Av. Nuevo León hasta la Av. Insurgentes. La superficie de este polígono es de aproximadamente 110.8 hectáreas.

4.2. Zonificación

La zonificación es la siguiente:

H- Habitacional

Se permiten los usos del suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar. Los usos complementarios son: guarderías, jardines de niños, parques y canchas deportivas. En edificaciones catalogadas se permiten los siguientes usos del suelo, compatibles con vivienda: asistencia social, educación elemental, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales, bibliotecas, hospedaje turístico en su modalidad de alojamiento y desayuno. En predios cuya superficie rebase los 1,000 m² y con frente mayor a 18m; se permitirá el uso para estacionamiento público.

HC- Habitacional con Comercio en Planta Baja

Los predios con clasificación HC pueden ser destinados a vivienda unifamiliar y plurifamiliar, con la opción de incluir usos comerciales únicamente en planta baja. (Ver los usos específicos en la tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo).

HO- Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y Primer Nivel

Los predios con clasificación HO pueden ser destinados a vivienda unifamiliar y plurifamiliar, y a oficinas. En planta baja y primer nivel se permiten los usos comerciales y de servicios, siempre y cuando sus circulaciones verticales sean independientes de las que comunican a las viviendas. (Ver los usos específicos en la tabla de compatibilidad de usos del suelo).

HM- Habitacional y/o Oficinas con Comercio

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

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

E- Equipamiento

Los predios con clasificación E tienen los siguiente usos permitidos: instalaciones públicas o privadas, con el propósito de dar atención a la población mediante los servicios de: salud, educación, cultura, recreación, deportes y abasto.

EA- Parques, Plazas y Jardines Públicos

Son las zonas donde se realizan actividades de esparcimiento, recreación y deporte. Los predios propiedad del Gobierno de la Ciudad que no se encuentren catalogados como reserva, seguirán manteniendo el mismo uso conforme lo señala el Art. 3° de la Ley de Desarrollo Urbano.

Polígono de Conservación Patrimonial

Los límites para el polígono de conservación patrimonial están formados por las calles de: Insurgentes, Yucatán, Alvaro Obregón, Nuevo León y Tlaxcala.

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El planteamiento de la estrategia para la zona, establece una serie de usos de suelo que implican la reglamentación y aprobación para su adecuada implantación; de la misma forma, se plantean restricciones que deberán quedar oficializadas en el Programa Parcial. Con base en lo anterior, y con objeto de lograr una mejor interpretación de la tabla de compatibilidad de usos del suelo, a continuación, se presentan las definiciones sobre usos permitidos y prohibidos:

Usos permitidos

Son todos aquellos que por su grado de compatibilidad pueden establecerse, siempre y cuando cumplan con la normatividad. Estos usos del suelo son compatibles con el uso predominante de la zona, donde se pretenden localizar.

Usos prohibidos

Son aquellos cuyo nivel de incompatibilidad con otros usos, los hacen prohibidos para ubicarse en la zona de estudio. Cualquier uso que no sea compatible con el predominante de una zona secundaria homogénea, deberá ser considerado como prohibido, lo cual quedará indicado en la misma tabla de compatibilidad. La tabla de compatibilidad de usos del suelo que a continuación se presenta tiene como objetivo la especificación, con fines de expedición de licencias de uso del suelo, de los usos permitidos o prohibidos que se pueden dar en cada una de las zonas secundarias que decreta el plano de zonificación.

Tabla 22. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

USO PERMITIDO										
USO PROHIBIDO										
Notas:										
1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.										
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.										
3. Alojamiento y desayuno se refiere a la modalidad internacionalmente conocida como bed & breakfast (B&B), consistente en brindar habitación temporal con servicio de desayuno a precios sensiblemente menores a los de un hotel.										
* Uso permitido únicamente en inmuebles catalogadas con Valor Relevante Sin Alterar, Valor Relevante Alterado y Valor Ambiental.										
** Uso permitido únicamente en lotes mayores a 1,000 m ²										
CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO			Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Oficinas	Habitacional Mixto	Habitacional con Comercio y Servicios	Equipamiento	Espacios Abiertos (Parques Plazas y Jardines Públicos)	
HABITACION	VIVIENDA	Vivienda	H	HC	HO	HM	HCS	F	EA	
COMERCIO	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Central de abastos								
		Mercado								
		Bodega de productos perecederos								
		Bodega de productos no perecederos y bienes muebles								
		Depósitos y comercialización de combustible								
		Gasolineras y verticentros								
		Estaciones de gas carburante								
		Rastros y frigoríficos								
	TIENDAS DE PRODUCTOS BASICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers y misceláneas								
		Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas								
		Venta de materiales de construcción y madererías								
		TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio							
	TIENDAS DEPARTAMENTALES	Tiendas de departamentos								
	CENTROS COMERCIALES	Centro comercial								
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta y renta de vehículos y maquinaria								
		Talleres automotrices, llanteras								
	TIENDAS DE SERVICIOS	Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas								
		Baños públicos								
		Gimnasios y adiestramiento físico								
		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos								
		Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería								

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO			H	HC	HQ	HM	HCS	E	EA
SERVICIOS	ADMINISTRACION	Oficinas, despachos y consultorios							
		Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares							
	HOSPITALES	Bancos y casas de cambio							
		Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico							
	CENTROS DE SALUD	Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general							
		Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías							
	ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia	*	*					
	ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales							
		Centros antirrábicos, clínicas, hospitales veterinarios							
	EDUCACION ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos	*	*					
		Escuelas primarias	*	*					
	EDUCACION MEDIA, SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTIFICAS	Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas							
		Escuelas secundarias y secundarias técnicas							
		Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación, CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de postgrado y escuelas normales							
	EXHIBICIONES	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre	*						
	CENTROS DE INFORMACION	Bibliotecas	*						
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares para culto							
		Instalaciones religiosas, seminarios y conventos							
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafés, fondas y restaurantes							
		Centros nocturnos y discotecas							
		Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y video bares							
	ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinescopia							
		Centros de convenciones							
	RECREACION SOCIAL	Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles							
		Clubes de golf y pista de equitación							
	DEPORTES Y RECREACION	Clubes sociales y salones para banquetes							
		Lienzos charros y clubes campesinos							
		Centros deportivos							
		Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro							
		Boliches, billares y pistas de patinaje							
	ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles							
		Alberques, Alojamiento y desayuno	*	*	*	*	*		
	POLICIA	Garitas y casetas de vigilancia							
		Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía							
	BOMBEROS	Estación de bomberos							
	RECLUSORIOS	Centros de readaptación social y de integración familiar y reformatorio							
	EMERGENCIAS	Puesto de socorro y centrales de ambulancias							
	FUNERARIOS	Cementerios y crematorios							
		Agencias funerarias y de inhumación							
	TRANSPORTES TERRESTRES	Terminales de autotransporte urbano y foráneo							
		Terminales de carga							
		Estaciones del sistema del transporte colectivo							
		Estacionamientos públicos	**	**					
		Edificios para estacionamiento de vehículos							
	TRANSPORTES AEREOS	Encierro y mantenimiento de vehículos							
Terminales del sistema del transporte colectivo									
Terminales aéreas									
COMUNICACIONES	Helipuertos								
	Agencias de correo, telégrafos y teléfonos								
	Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público								
	Centrales telefónicas sin atención al público								
	Estación de radio o televisión, con auditorio y estudios cinematográficos								
INDUSTRIA	INDUSTRIA	Estaciones repletoras de comunicación celular							
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA	Microministerio, industria doméstica y de alta tecnología							
		Industria vecina y pequeña							
		Estaciones y subestaciones eléctricas							
		Estaciones de transferencia de basura							

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;

El decreto propuesto es congruente con la legislación e instrumento vigentes de acuerdo con lo siguiente:

1.22.2. Operatividad

En la colonia Hipódromo no existían restricciones específicas, en cuanto a alturas y usos del suelo. Desde los años 30 existen locales comerciales en las plantas bajas de muchos edificios. A partir de los años 50 y hasta los 80, en casi todas las manzanas del área delimitada por Insurgentes, Yucatán, Oaxaca y Nuevo León, se han construido edificios de entre 5 y 18 niveles. Probablemente ha sido el límite de 4 niveles que establece el Programa Delegacional de 1997, **el factor que más ha influido en los cambios de uso del suelo. Esa altura, para el caso específico de la colonia Hipódromo, se encuentra en el rango económicamente más desfavorable para edificios destinados a vivienda. Esto está determinado por el alto costo de los terrenos, un subsuelo que requiere de cimentaciones especiales a partir del tercer nivel,** el costo de las instalaciones y servicios que demanda el estrato socioeconómico al que va dirigida la oferta, y la casi inevitable vecindad de edificios altos, que demeritan la imagen de las construcciones bajas. (Ver Análisis del mercado inmobiliario en la Colonia Hipódromo, en función del número de niveles). En la práctica, ha sido notable la inoperatividad para la colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de 1997, ya que el proceso de cambio de habitacional a otros usos; nunca antes se había dado con mayor celeridad. La situación antes descrita, en cuanto a la existencia de usos comerciales en la zona, ha generado un problema de credibilidad por la operación del programa.

Un factor importante en materia de usos del suelo, es el de los derechos adquiridos, que derivan de las disposiciones del artículo 14 Constitucional, así como del artículo 5 del Código Civil para el Distrito Federal. Dichas normas señalan, que a ninguna “ley” o “disposición gubernativa” se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Esta garantía

Constitucional, en materia de planeación urbana, implica que deben respetarse los derechos adquiridos, previamente a la entrada en vigor de un Programa de Desarrollo Urbano, sujetándose a los siguientes requisitos:

- **Que el uso se haya aprovechado a partir de un Programa de Desarrollo Urbano anterior, que lo permitiera.**
- **Que el uso se haya venido dando, antes de la entrada en vigor de un Programa de Desarrollo Urbano, que lo prohibiera.**
- **Los derechos adquiridos se validan al presentar pruebas documentales, en las que se demuestren los siguientes 2 puntos:**
- **Que el uso a acreditar se ha venido dando; desde que un Programa de Desarrollo Urbano lo tipificó como permitido para el predio de que se trate; o que el uso a acreditar, se ha venido dando desde antes de la entrada en vigor de los Programas de 1982.**
- **Que el uso a acreditar se ha venido dando de manera continua, desde la fecha determinada en el punto anterior, hasta el momento en que se pretenda adquirir. A quien acredite los puntos anteriores con documentación oficial, se le entrega un certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.**

En los últimos años, estos documentos también se expedían por las Delegaciones, además de la SEDUVI, por lo que existe un sin número de estas autorizaciones irregulares, además, de que ha sido práctica cotidiana su falsificación o, la presentación de documentación falsificada para acreditar el uso del suelo. Por estas razones existe una buena cantidad de establecimientos que operan irregularmente, amparados en alguna de las modalidades de autorización descritas.

CATALOGACIÓN INBA

Del listado de construcciones consideradas en valor artístico por el INBA, 432 pertenecen a la colonia Hipódromo, lo que equivale a un 25% del total de sus predios. **Sin embargo, ni la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, ni su Reglamento, contemplan la existencia de ningún catálogo o listado para inmuebles a cargo del INBA. En la práctica, el INBA ha instituido una especie de monopolio de la protección de inmuebles, imponiendo restricciones a su aprovechamiento, restauración**

o remodelación. Estas acciones están viciadas por falta de atribuciones, siendo frecuente que pierdan litigios por la imposición de dichas restricciones.

1.24. Síntesis de la Situación Actual

1.24.2. Aspectos Socioeconómicos

Los dos principales problemas que enfrenta la colonia son: la pérdida de población residente y los cambios de uso del suelo. Ambos problemas tienen su origen en la falta de inversión en vivienda nueva, debido a una normatividad que la hace económicamente incosteable y que, en cambio, favorece que los inmuebles que podrían reciclarse para construirla, resulten mucho más rentables si se destinan a otros usos. Mediante la participación de todos los actores sociales que confluyen en la dinámica urbana de la Colonia Hipódromo, fueron identificados los problemas más acuciantes: basura, ambulante, prostitución, vandalismo, estacionamientos, valet parking, restaurantes, áreas verdes, deterioro del patrimonio arquitectónico y, proliferación de comercios y oficinas. En este proceso, tuvieron un papel protagónico los vecinos agrupados en la Asociación de Amigos de los Parques México y España (AAPME). Para sustentar las propuestas sobre normatividad en alturas de las construcciones, como medio para revertir la tendencia al despoblamiento y de freno a los cambios en el uso del suelo, se recurrió a ejemplos numéricos y gráficos, que se expusieron a los diversos grupos de vecinos, encontrándose que sólo uno de ellos tuvo una posición contraria. Se puede afirmar; que una parte importante de los problemas se resolverá si se utilizan mecanismos jurídicos y económicos, que permitan revertir los cambios de uso del suelo, de modo que vuelva a predominar un uso habitacional que recupere los espacios que le eran propios hasta 1985.

PÉRDIDA DE POBLACIÓN JOVEN

Respecto a la población total de la colonia, entre 1990 y 1995 la participación de la población de 0 a 17 años disminuyó del 25.9% al 21.7% (de 3,872 a 2,765 personas), y la de 18 a 34 años del 31.5% al 22.1% (de 4,745 a 2,815 personas) mientras que la de 35 a 64 años aumentó del 31.4% al 45.3% (de 4,730 a 5,772 personas) lo que nos está indicando, que la población menos propensa a emigrar es la de mayor edad, en parte por su arraigo al lugar, pero también porque es la que tiene una posición económica más consolidada, es propietaria de su casa o puede pagar los aumentos de las rentas. Se ha detectado una tendencia de la población joven

que emigró a partir del temblor, a volver a la colonia, pero que no lo hace porque la oferta de vivienda es escasa. Esto se ve corroborado, por la rapidez con la que se venden o se rentan los pocos edificios nuevos que se han construido recientemente con licencias, al parecer, otorgadas antes de 1997 y, que rebasan las normas del Programa Delegacional de este año.

Ley General de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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;

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

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

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

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

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

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

Artículo 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 concertación 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;

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

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

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

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 establezca esta Ley.

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

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 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;

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

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

XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.

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:

I. Cuando las iniciativas las presente el Jefe de Gobierno;

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;

III. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, y las iniciativas versen sobre el texto íntegro de un Programa, siempre que habiendo solicitado su autor a la Secretaría la elaboración de la iniciativa de decreto correspondiente, la Secretaría haya omitido cumplir, o no haya cumplido en tiempo y forma, con alguna de las etapas previstas para tal efecto en el artículo 41 de esta Ley, aunque eventualmente la cumpla de manera extemporánea

Artículo 42. Una vez turnada a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana una iniciativa de decreto, sea que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa, o sobre el texto íntegro del mismo, se observará el siguiente procedimiento:

I. El Presidente de la Comisión tendrá un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción de la iniciativa, para remitir al Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, copia simple de la iniciativa, salvo que ésta la hubiere presentado el mismo Presidente del Consejo, en cuyo caso se omitirá el pre-

dictamen y el Presidente de la Comisión ejercerá las facultades previstas en las fracciones II a IX y XVI del presente artículo;

II. El Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, tendrá un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción de la iniciativa, para remitir una copia simple de ella, y solicitar su opinión:...

IV. Las personas señaladas en la fracción II del presente artículo, deberán emitir sus opiniones sobre la iniciativa, y remitirlas al Presidente del Consejo dentro del plazo al que se refiere la fracción III, inciso b), sub-inciso 6), de este artículo, sin perjuicio de difundirlas también en sus respectivas páginas electrónicas, si las tuvieren;

V. Las opiniones que sobre las iniciativas de decreto de Programas presenten las personas señaladas en la fracción II del presente artículo, deberán contener rúbricas autógrafas. Las que no las contengan o contengan rúbricas en facsímil, se tendrán por no presentadas. Las opiniones que sean presentadas por terceros a nombre de las personas señaladas en la fracción II del presente artículo, se tendrán por no presentadas, aunque tengan facultad legal para suplirlos en sus ausencias;

VI. Los servidores públicos señalados en la fracción II del presente artículo, deberán emitir sus opiniones en sentido favorable o desfavorable, razonándolas exhaustivamente con base en los conocimientos y normas de su competencia. Quedan prohibidas las abstenciones de opinión y las opiniones condicionadas. Quienes se abstengan de emitir su opinión o la emitan condicionada, serán sujetos de responsabilidad administrativa por no cumplir con la máxima diligencia el servicio encomendado, y por omitir actos de derecho público causando con ello deficiencia en el servicio encomendado;

VII. Tanto el Presidente del Consejo como el Secretario Técnico de la Comisión dictaminadora, iniciarán la elaboración de los proyectos de pre-dictamen y dictamen respectivos, el mismo día en que reciban la iniciativa, independientemente de los plazos previstos en las fracciones I, II, III y IV, del presente artículo;

VIII. El presidente del Consejo deberá concluir la elaboración del proyecto de predictamen, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al del vencimiento del diverso

referido en la fracción IV de este artículo, hubiere o no recibido opiniones de las personas con derecho a formularlas;

IX. Si alguna persona hubiere presentado opiniones sobre la iniciativa, el Presidente del Consejo deberá incluir, en su proyecto de pre-dictamen, una respuesta fundada y motivada para cada una de ellas, a condición de que las opiniones se hubieren presentado antes del vencimiento del plazo al que se refiere la fracción IV del presente artículo;

X. El presidente del Consejo tendrá un plazo de tres días hábiles contados a partir del siguiente al del vencimiento del diverso de cinco días señalado en la fracción VIII de este artículo, para convocar a sesión de Consejo Consultivo en la que deberá discutirse y votarse el pre-dictamen;

XI. Entre la convocatoria a la que se refiere la fracción anterior, y la sesión respectiva del Consejo Consultivo, deberán mediar por lo menos cinco días hábiles, y la convocatoria deberá ir acompañada del proyecto de pre-dictamen y de un expediente técnico integrado por las opiniones que, en su caso, hubiere recibido el presidente del Consejo hasta antes del vencimiento del plazo al que se refiere la fracción IV de este artículo;

XII. El presidente del Consejo tendrá un plazo de cuarenta y ocho horas contadas a partir de la fecha de la sesión del Consejo Consultivo, para remitirle al presidente de la Comisión dictaminadora el pre-dictamen aprobado y el expediente técnico respectivo, sin perjuicio de ser difundidos en la página electrónica del Consejo. Las opiniones que sobre la iniciativa reciba extemporáneamente el Presidente del Consejo, las seguirá remitiendo al Presidente de la Comisión dictaminadora, dentro de las veinticuatro horas siguientes a su recepción, sin perjuicio de ser difundidas también en la página electrónica del Consejo;

XIII. El Secretario Técnico de la Comisión dictaminadora deberá concluir la elaboración del proyecto de dictamen, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción del pre-dictamen, hubiere o no recibido opiniones extemporáneas;

XIV. En ningún caso las opiniones formuladas sobre las iniciativas de decreto, vincularán el sentido del pre-dictamen del Consejo, ni el del dictamen de la Comisión, ni el del acuerdo o decreto del Pleno de la Asamblea. Sin embargo, cuando la Comisión dictaminadora estime procedente desechar las opiniones recibidas, deberá incluir en su dictamen una respuesta

fundada y motivada por cada opinión cuyo desechamiento proponga al Pleno. Asimismo, la Comisión dictaminadora deberá fundar y motivar las modificaciones que, en su caso, realice al contenido del pre-dictamen del Consejo Consultivo;

XV. Cuando una autoridad jurisdiccional requiera el cumplimiento de un mandamiento o ejecutoria relativos a iniciativas de decreto en materia de Programas, la Asamblea atenderá estrictamente a los términos de los puntos resolutivos correspondientes, para lo cual el Consejo Consultivo, la Comisión dictaminadora y el Pleno de la Asamblea, se auxiliarán de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Asamblea. Cuando el mandamiento jurisdiccional invada la competencia que las leyes le otorgan a la Asamblea, ésta deberá impugnarlo, a través de los medios de defensa establecidos;

XVI. El presidente de la Comisión dictaminadora tendrá un plazo de tres días hábiles contados a partir del siguiente al del vencimiento del diverso de cinco días señalado en la fracción XIII de este artículo, para convocar a reunión de trabajo de la Comisión, en la que deberá discutirse y votarse el dictamen;

XVII. Entre la convocatoria a la que se refiere la fracción anterior, y la reunión de trabajo de la Comisión dictaminadora, deberán mediar por lo menos cinco días hábiles, y la convocatoria deberá ir acompañada del proyecto de dictamen, del pre-dictamen del Consejo Consultivo y de su expediente técnico, así como de las opiniones extemporáneas remitidas, en su caso, por el presidente del Consejo;

XVIII. El Presidente de la Comisión dictaminadora, tendrá un plazo de cuarenta y ocho horas contadas a partir de la fecha de la reunión de trabajo de la Comisión, para remitirle al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno de la Asamblea, el dictamen aprobado por la Comisión. Los originales del expediente técnico, así como de las opiniones extemporáneas que, en su caso, hubiere remitido el Presidente del Consejo Consultivo, deberán conservarse en el archivo de la Comisión dictaminadora;

XIX. El Pleno de la Asamblea deberá discutir y votar el dictamen de la Comisión, en la siguiente sesión programada dentro del mismo periodo de sesiones en el que su Mesa Directiva hubiere recibido el dictamen;

XX. Cuando por haber concluido el periodo de sesiones no fuere posible para el Pleno discutir y votar un dictamen de la Comisión, deberá convocarse a un periodo de sesiones extraordinarias para discutir y votar el dictamen pendiente, antes de que inicie el siguiente periodo de sesiones ordinarias;

XXI. Cuando el Pleno de la Asamblea apruebe un decreto en materia de Programas, el Presidente y un Secretario de la Mesa Directiva del Pleno, remitirán al Jefe de Gobierno, para su respectiva promulgación y publicación, el decreto aprobado, sin perjuicio de observar las demás formalidades previstas en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal para toda clase de decretos.

XXII. Los decretos que en materia de Programas sean aprobados por el Pleno de la Asamblea, surtirán sus efectos en la fecha que dispongan los artículos transitorios de los mismos, con tal de que su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal sea anterior, sin necesidad de que tales decretos sean inscritos en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, ni en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Artículo 42 Ter. En el procedimiento al que se refiere el artículo 42 de esta Ley, se observarán también las siguientes reglas:

I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el des echamiento de plano de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos: a) Que no contengan el nombre de su autor o autores; b) Que no contengan rúbrica autógrafa de su autor o autores; c) Que no contengan el lugar o la fecha de su presentación; d) Que no hayan sido presentadas con un ejemplar en archivo electrónico manipulable; e) Que no indiquen el Programa o Programas específicos que propongan modificar; f) Que no indiquen el texto normativo específico del Programa o Programas que propongan modificar; g) Que su texto normativo no incluya artículos transitorios; h) Que su texto normativo tenga por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya; i) Que su texto normativo no sea congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, o con el contexto normativo, los objetivos o 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. La falta de congruencia con el contexto normativo, deberá deducirse de confrontar la iniciativa de decreto presentada, con las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción vigentes; j) Que sus planos o cualquier otro documento gráfico que contenga, cuando lo contenga, sean ilegibles; k) Tratándose de iniciativas ciudadanas, que no hayan sido presentadas con copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, o las que habiéndose presentado con dicha certificación, el domicilio se ubique fuera del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto;

l) Que propongan urbanizar en suelo de conservación, en áreas verdes, en espacios abiertos, o en bienes del dominio público de uso común, de la ciudad, y

m) Respecto de las cuales medie opinión técnica negativa o desfavorable del Consejo Ciudadano Delegacional competente, de la Secretaría del Medio Ambiente, del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, de la Secretaría de Movilidad, de la Secretaría de Protección Civil o de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, indistintamente, y

II. Las sesiones del Consejo Consultivo, las reuniones de trabajo de la Comisión dictaminadora, y las sesiones del Pleno de la Asamblea, serán siempre públicas, y podrán videograbarse y transmitirse en vivo por cualquier medio de comunicación, sin perjuicio de que el Coordinador de Servicios Parlamentarios de la Asamblea ordene los servicios de estenografía, grabación y sonido respectivos.

Cualquier persona podrá denunciar ante la Contraloría General de la Asamblea, o en su caso, ante la Contraloría General del Distrito Federal, cualquier hecho que pueda constituir responsabilidad administrativa con motivo de la substanciación de los procedimientos previstos en los artículos 41, 42, 42 Bis y 42 Ter, de esta Ley.

Artículo 42 Quinquies. Las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. El interesado deberá presentar su solicitud ante la Secretaría;

II. La solicitud deberá referirse a cambios del uso del suelo para instalar:

a) Comercio, servicios, administración y oficinas de bajo impacto urbano, en locales de hasta 250 m² de superficie construida y, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de hasta 750 m², previa opinión del director del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría. En ambos casos, los usos de gasolineras, verificentros, rastros, frigoríficos, mudanzas y paquetería, no podrán autorizarse. Se entenderá por uso de bajo impacto urbano, los establecimientos mercantiles y de servicio, que no obstruyan la vía pública, no provoquen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilicen materiales peligrosos, no emitan humos ni ruidos perceptibles por los vecinos, cuenten con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo.

b) Micro o pequeña industria de bajo impacto urbano y anticontaminante, de hasta 1,000 m² de superficie del predio y 500 m² cuadrados de superficie construida;

III. La Secretaría deberá emitir su resolución y notificarla al solicitante dentro de un plazo que no excederá de 40 días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud. El procedimiento al que se refiere este artículo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo 42 Sexies. El titular de la Secretaría presentará cada seis meses a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana de la Asamblea, un informe detallado de los cambios de uso de suelo que haya autorizado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 Quinquies de esta Ley.

La Comisión, a su vez, y con la misma periodicidad, dará cuenta al Pleno de la Asamblea del contenido de tales informes, y con base en los mismos rendirá un dictamen sobre la pertinencia de mantener en vigor, o derogar, el artículo 42 Quinquies de esta Ley.

ACCIONES ESTRATEGICAS

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

Derivado del diagnóstico de PDDU de la alcaldía Cuauhtémoc y con la finalidad de coordinar las acciones que permitan alcanzar la imagen y objetivo deseado, se presentan las siguientes acciones estratégicas y los instrumentos vinculatorios del PDDU mencionado.

SOCIOECONOMICAS:

Incentivación por medio del impulso de pequeñas y medianas empresas, así como, a los emprendedores locales para el desarrollo y sustento económico de los mismos.

El atraer gente tanto locales como al ciudadano fuera de la zona referente al programa parcial de desarrollo urbano para POLANCO, propiciará una estabilidad al colono con mayor plusvalía para sus propiedades, como para el externo el poder acceder y contribuir a una de las zonas con las mayores proyecciones de crecimiento de la ciudad en la actualidad.

ESTRATEGIA TERRITORIAL:

Equilibrar la proporción de usos habitacionales, mediante acciones de estrategia territorial en 6 líneas básicas de atención: Estructura urbana, vialidad y transporte; medio ambiente, riesgo y protección civil, conversación patrimonial y paisaje urbano, así cómo, administración urbana. Estructura Urbana, con la intención adicional de reestructurar el funcionamiento de algunas de zonas de la demarcación, mediante el fortalecimiento de los centros de trabajo y la consolidación de emprendedores.

IX TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Por lo anteriormente expuesto presento ante el Congreso de la Ciudad de México II Legislatura, la presente iniciativa ciudadana de decreto por el que se modifica el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPODROMO, así cómo, el PLANO E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN, DEL MISMO ORDENAMIENTO PUBLICADO EL SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO en los términos que a continuación se indican:

UNICO.- DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL “PROGRAMA PARCIAL DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC” ASÍ COMO EL PLANO E-3 “ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN” DEL MISMO ORDENAMIENTO PUBLICADO EL SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO CON EL FIN DE CAMBIAR LA ZONIFICACIÓN ACTUAL CON USO DE SUELO DE HABITACIONAL 6 NIVELES MAXIMOS DE CONTRUCCIÓN Y 30% MINIMO DE AREA LIBRE, (H/6/30/150**) A LA NECESARIA Y QUE A LA PRESPECTIVA DE LOS INVOLUCRADOS LE ATAÑE, POR UNA HABITACIONAL CON OFICINAS EN TODOS SUS NIVELES Y 9 NIVELES TOTALES CON COMERCIO EN PLANTA BAJA CONTANDO CON UN ÁREA LIBRE DEL 30%.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente Programa entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y se procederá a su revisión en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos que ese mismo ordenamiento dispone.

SEGUNDO. - En todo lo que no se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, continuará vigente en los términos de la aprobación, promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, del 10 de abril y el 31 de julio de 1997.

TERCERO. - Los permisos, autorizaciones y licencias que se encuentren en trámite al momento de entrar en vigor el presente Decreto, se tramitarán conforme a las disposiciones vigentes en el momento de la presentación de la solicitud.

CUARTO. - Inscríbase el presente Decreto en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

**X.- LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RUBRICA AUTOGRAFA DE QUIENES
PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO**

Ciudad de México a 31 de Julio del 2023

Dvora Alona Magen Catz

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

LA INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL “PROGRAMA PARCIAL DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC” ASÍ COMO EL PLANO E-3 “ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN” DEL MISMO ORDENAMIENTO PUBLICADO EL SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE PARA EL INMUEBLE UBICADO EN OMETUSCO NO. 37 COL. HIPODROMO CONDESA ALC. CUAUHTEMOC C.P. 06140 CIUDAD DE MEXICO se hace acompañar de los siguientes **ANEXOS:**

ANEXO 1: Copia certificada por notario de la credencial para votar de quien suscribe la Lic. DVORA ALONA MAGEN CATZ, proponente de la presente iniciativa ciudadana.

ANEXO 2: Escritura de propiedad 24,980 con fecha del día cuatro del mes de Julio del año 1996 ante el notario público LIC. CARLOS A. SOTELO REGIL HERNANDEZ titular de la notaría ciento sesenta y cinco de la CDMX

ANEXO 3: Poder notarial Escritura de propiedad 24,980 con fecha del día cuatro del mes de Julio del año 1996 ante el notario público LIC. CARLOS A. SOTELO REGIL HERNANDEZ titular de la notaría ciento sesenta y cinco de la CDMX

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

Contando como primer ANEXO se encuentra la identificación oficial acreditada ante notario del interesado y proponente de la presente iniciativa ciudadana.

BIBLIOGRAFIA

- **PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO**
- **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE A LA ZONIFICACIÓN EN MATERIA DE LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC**
- **LEY DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL**
- **LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**
- **REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL**
- **REGLAMENTO DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MEXICO**
- **LEY DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MEXICO**
- **SISTEMA DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**