

Dip. María Gabriela Salido Magos
Presidenta Mesa Directiva del
Congreso de la Ciudad de México
II Legislatura
PRESENTE



Asunto: Observaciones "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO" PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. SONORA NO. 189, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE SUELO HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS, QUINCE METROS DE ALTURA (CINCO NIVELES) 90 M2 DE SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA" el 23 de febrero de 2023 ante la Presidencia de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México."

Dip. María Gabriela Salido Magos:

Los suscritos, por nuestro propio derecho y señalando como datos de contacto para recibir toda clase de notificaciones y documentos los señalados al final de la presente, respetuosamente ante Usted comparecemos para exponer:

Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 8, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a través de este conducto venimos a poner en conocimiento de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana del Congreso de la Ciudad de México II Legislatura, así como de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México lo siguiente: ✓

Mario Alberto Rodríguez Sánchez en mi carácter de representante de FOUNDATION COLONIA ROMA CDMX, A.C., lo que acredito con escritura 51993 libro 1028 del 30 de noviembre de 2021 ante Notaria 105 de la Ciudad de México, con domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos el ubicado en calle ZACATECAS NÚMERO 198, INTERIOR MEZZANINE, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO, y señalando como personas autorizadas para oír y recibir notificaciones a los CC. MARIO ALBERTO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ e ISAAC ADES ANTEBI, ante usted comparecemos y exponemos lo siguiente:

Foundation Colonia Roma CDMX, A.C., con RFC FCR211130Q29 es una organización SIN FIN DE

LUCRO, NI DE PROSELITISMO, PARTIDISTA, POLÍTICO-ELECTORAL o RELIGIOSO, se constituyó el día 30 de noviembre de 2021, con domicilio para recibir notificaciones en calle Zacatecas 198 interior Mezzanine, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, representada por Mario Alberto Rodríguez Sánchez, teniendo como objetos principales los siguientes:

- Gestionar, representar y defender ante los órganos de gobierno de la Ciudad de México los intereses de sus miembros y de la ciudadanía en general.
- Promover el desarrollo de actuaciones de carácter cívico o social dirigidas a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y fortalecer su cultura ciudadana.
- La realización y fomento de investigaciones y estudios, con una especial atención Colonia Roma y Colonia Hipódromo, de la Ciudad de México.

En calidad de Organización Ciudadana de la Colonia Roma Norte de la Demarcación Territorial Cuauhtémoc, expresamos la propuesta a la modificación a la iniciativa legislativa que se presentó al Congreso de la Ciudad de México, de nuestros representados así como la propia respecto a la : **“INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO” PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. SONORA NO. 189, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE SUELO HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS, QUINCE METROS DE ALTURA (CINCO NIVELES) 90 M2 DE SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA”** el 22 de febrero de 2023 ante la Presidencia de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México.

Acogidos al Artículo 25 de la Constitución de la Ciudad de México, numeral 4 que expresa lo siguiente: “Las y los ciudadanos tienen derecho de proponer modificaciones a las iniciativas legislativas que se presenten al Congreso de la Ciudad de México. El período para recibir las propuestas no será menor a diez días hábiles a partir de su publicación en la Gaceta Parlamentaria. Todas las propuestas deberán ser tomadas en cuenta en el dictamen”.

Fue de **conocimiento público** la propuesta de Iniciativa Ciudadana que nos concierne, **el día 29 de NOVIEMBRE del 2023** a través de la publicación en GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, en dicho, se informa que dicha iniciativa se encuentra difundida en la Gaceta Parlamentaria, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 42, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Asimismo, se menciona el derecho que tiene todo habitante de la Ciudad, a formular observaciones a las iniciativas y dirigirlas al Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, y toda vez que

dicho Consejo no encuentra constituido, se deberán de dirigir al Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, dentro de un plazo de 15 días hábiles siguientes a la publicación de este aviso.

Por ello consideramos que se encuentra en tiempo y forma para proponer modificaciones a las iniciativas legislativas que se presenten al Congreso de la Ciudad de México.

Por motivo del resguardo de datos personales, tenemos conocimiento de la Iniciativa, pero no quién es el Promovente.

HECHOS

OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO:

Modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, de esta Ciudad de México” publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal; el Plano de Zonificación de Usos de Suelo, que forma parte del mismo, en cuanto a la Norma de Zonificación establecida para el predio ubicado en Av. Sonora No. 189, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06100, Ciudad de México, cuya zonificación es la de H/15/22.5/90 Habitacional, quince metros de altura máxima, 22.5% de área libre de construcción como mínimo, 90 m2 de superficie mínima de vivienda.

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

LA ROMA FUNDACIÓN

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

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

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

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

Existe una tendencia al despoblamiento de la Zona Central de la Ciudad de México, a partir de los sismos de 1985, asimismo la tendencia estaba presente en la zona de la Condesa, Roma, Hipódromo Condesa e Hipódromo, ahora la tendencia se ha revertido por un crecimiento lento y en menor proporción que hace dos décadas en vista de la proliferación de usos distintos al habitacional, comerciales, gastronómicos y de servicios, que encarecen el suelo, y que a la larga terminan por volver inviable el mantenimiento de viviendas unifamiliares, sobre todo en los corredores formados por las vías secundarias, dicha dinámica expulsa la población originalmente residente, pero a la vez atrae otro sector poblacional, asimismo, esta tendencia modifica el mercado de vivienda, demandando vivienda plurifamiliar más pequeña para familias de menores integrantes, parejas jóvenes con hasta dos hijos o menos.

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

LA ROMA FUNDACIÓN

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

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

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

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

El proyecto de modificación pretendido coadyuvará a resolver en parte la demanda de estos servicios en la zona y con ello, en cierto grado reactivar la función económica y social que ha venido teniendo verificativo en la Zona Hipódromo Condesa, y que seguirá teniendo en el futuro.

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

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

De modo que permitiendo la adaptación del Programa Parcial a las condiciones de la dinámica económica y social, también se atraería a población con deseo de vivir en la Colonia, no obstante la

población que sería atraída ya no es del perfil de los residente originales, sino que el sector poblacional cambiaría por aquel que busca satisfactores en la zona y en la oferta cultural, gastronómica y de servicios especializados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el caso concreto de la presente iniciativa, se pretende adaptar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo a la dinámica social y económica presente en esa específica parte del territorio de la Alcaldía Cuauhtémoc, cuya dinámica social y económica propia existente, no es distinta a la prevaleciente en el resto de la Ciudad de México, ni ajena o desconectada, más bien síntoma de lo necesariamente subyacente de las condiciones existentes en ámbitos urbanos distintos pero comunes a esta relación inherente e implícita de las actividades sociales económicas y la estructura urbana.

LA ROMA FUNDACIÓN

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

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

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

PROPUESTA DEL PROMOVENTE PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO

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

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

Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo H/15/22.5/90 Habitacional, quince metros de altura máxima, 22.5% de área libre de construcción como mínimo, 90 m² de superficie mínima de vivienda, establecida para el predio ubicado en la Avenida Sonora número 189, Colonia Hipódromo, código postal 06100, Alcaldía de Cuauhtémoc de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Norma Particular para el predio:

LA ROMA FUNDACIÓN

HCS/15/0/90, Habitacional con Comercio y Servicios, 15 metros de altura (5 niveles), 90 m2 de superficie mínima de vivienda, exclusivamente para el predio citado.

OBSERVACIONES

Actualmente en este inmueble se está ejerciendo la actividad de ESCUELA y DOS RESTAURANTES en este domicilio, el cual viola el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente. La ESCUELA conocida como Superior de Gastronomía, el uso de suelo permitido es Habitacional, sin embargo, desde 2011 se intento tramitar el cambio de uso de suelo para escuela ante la SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, durante y después de la emergencia de COVID-19 se abrieron dos restaurantes en este domicilio el cual viola el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO.

Los link de la escuela se mencionan a continuación:

<https://www.sg.edu.mx/sobre-nosotros>

Los links de los restaurantes son los siguientes:

<https://loie.mx/>

<https://restaurantenido.mx/>

TABLA DE USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO			H	HC	HO	HM	HCS	E	FA	
SERVICIOS	ADMINISTRACION	Oficinas, despachos y consultorios								
		Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares								
		Bancos y casas de cambio								
	HOSPITALES	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 antiméticos, 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, exhibiciones y congresos								
	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								
	RECREACION SOCIAL	Centros de convenciones								
		Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles								
		Clubes de golf y pista de equitación								
		Clubes sociales y salones para banquetes								
	DEPORTES Y RECREACION	Lienzos charros y clubes campestres								
		Centros deportivos								
	Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro									
	Boliche, billares y pistas de patinaje									
ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles									
	Albarques, Alojamiento y desayuno	*	*	*	*	*				
POLICIA	Guardias 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									
	Encierro y mantenimiento de vehículos									
TRANSPORTES AEREOS	Terminales aéreas									
	Helipuertos									
COMUNICACIONES	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, estudios cinematográficos, Estaciones retransmisoras de comunicación celular									
INDUSTRIA	INDUSTRIA	Micro-industria, industria doméstica y de alta tecnología								
	Industria vecina y pequeña									
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA	Estaciones y subestaciones eléctricas								
		Estaciones de transferencia de basura								



Información General	Ubicación del Predio
<p>Cuenta Catastral 027_171_22</p> <p>Dirección</p> <p>Calle y Número: SONORA 189 Colonia: HIPODROMO Código Postal: 06100 Superficie del Predio: 592 m2</p>	<p>2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>	

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional. Ver Tabla de Uso	0	15	22.5	90		0	0

Normas por Ordenación:

Actuación

inf. de la Norma

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Generales

inf. de la Norma 4. Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.
 inf. de la Norma 8. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles.
 inf. de la Norma 19. Estudio de Impacto Urbano.

Particulares

inf. de la Norma Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).
 inf. de la Norma Porcentaje de Área Libre por Predio.
 inf. de la Norma Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio.
 inf. de la Norma Cálculo del Número de Viviendas Permitidas.
 inf. de la Norma Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo.
 inf. de la Norma Construcción de Rampas en Banquetas para Acceso a Estacionamiento en los Edificios.

inf. de la Norma	Ampliación de Construcciones Existentes.
inf. de la Norma	De la Tabla de Usos Permitidos.
inf. de la Norma	Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales.
inf. de la Norma	Normatividad por Distritos.

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

Antecedentes

Trámite	Fecha de solicitud	Giro
CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD	2022-11-04	
CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD	2022-10-14	
CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2022-05-19	HABITACIONAL
SOLICITUD DE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	2011-07-22	Ver

***A la superficie máxima de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables**

Cuando los Programas de Desarrollo Urbano determinen dos o más normas de ordenación y/o dos o más normas por viabilidad para un mismo Inmueble, el propietario o poseedor deberá elegir una sola de ellas, renunciando así a la aplicación de las restantes.

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

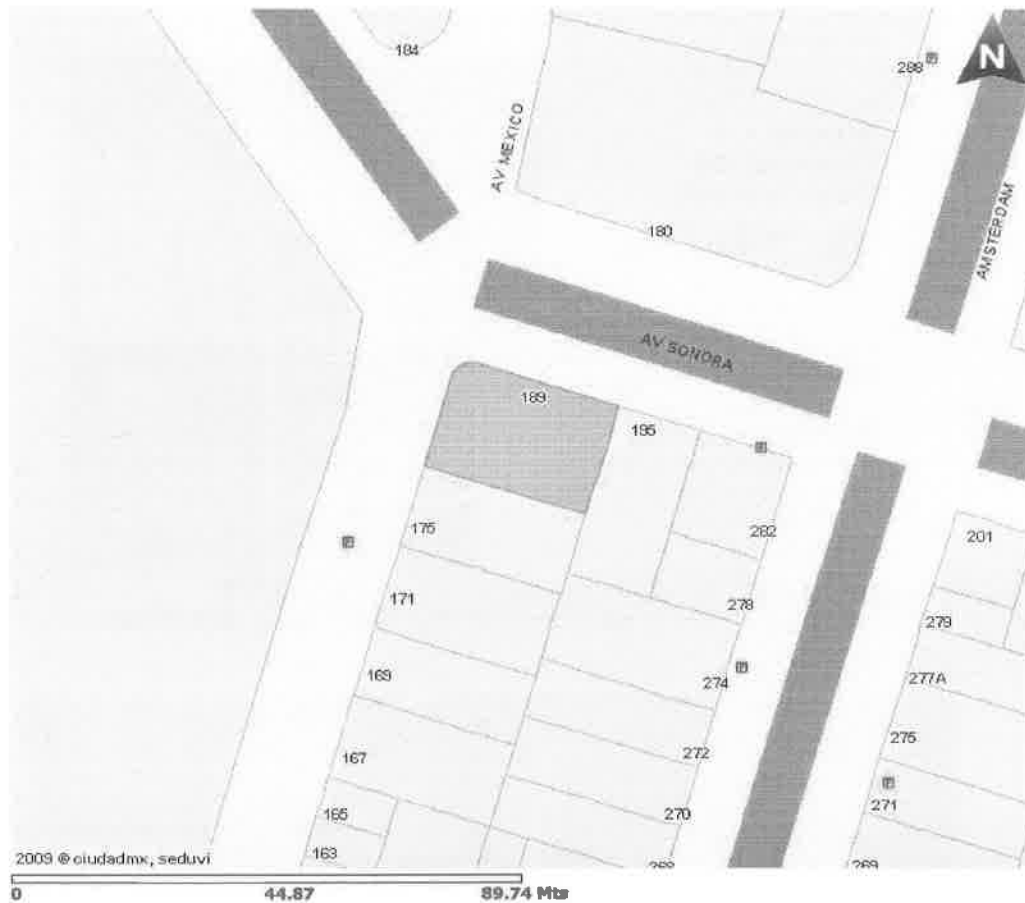
Este Sistema no incorpora la Información de los certificados de derechos adquiridos, cambios de uso de suelo, polígonos de actuación o predios receptores sujetos al Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, que impliquen modificaciones sobre uso e intensidad de las construcciones.

Centro Puebla

Gobierno de la Ciudad de México
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Sistema de Información Geográfica

LA ROMA
FUNDACIÓN





2009 © ciudadmx, seduvi

Coordenada central: 482383.2812 m E, 2146529.0571 m N
Proyección: WGS84 Zona 14

2009 © D.R. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
San Antonio Abad No. 32, Col. Tránsito, Del. Cuauhtémoc, 06820, México, D.F.



LA ROMA FUNDACIÓN

Somos Superior de Gastronomía

Cuerpo docente especializado
Nuestro equipo de profesores y chefs instructores expertos en su área, se mantiene a la vanguardia en el ámbito culinario, guiando al alumno durante su aprendizaje.

Enseñanza culinaria internacional
Tomamos como base la metodología de enseñanza culinaria suiza, la cual permite la comprensión de las técnicas y procedimientos más allá de las recetas.

Enfoque humanista
El cuerpo docente internacional dirige la formación de los

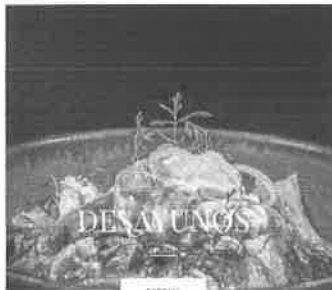
Somos la primera universidad de Gastronomía en América Latina

Nuestra visión
En la Universidad Superior de Gastronomía tenemos la visión de construir a una nueva

Cocina mexicana contemporánea

Sorprendentes técnicas, historias e ingredientes Ven a disfrutar de una propuesta gastronómica innovadora en uno de los lugares más privilegiados de la Condesa

Reconocido como uno de los mejores restaurantes en México por la guía Culinaria Mexicana 2021, nuestra propuesta se centra en cocina mexicana contemporánea, experiencias gastronómicas únicas y un ambiente y servicio que jamás olvidarás



Loire

Rooftop en el corazón de la Condesa

• OpenTable
DINERS' Choice
2022

Hacer una reservación

2 personas | 19 dic 2023 | 7:00 PM | Buscar Mesa

OpenTable

Este sitio web utiliza cookies para mejorar su experiencia. [ACEPTAR](#)

ENGLISH RESTAURANTE

Loire
Hotel Boutique

ORAZÓN DE LA CONDESA
DEJA A TUS SENTIDOS VOLAR
EN EL CORAZÓN DE LA CON

CONÓCENOS

SONORA #109-BL CONDESA, CD. MX

MARTES A SÁBADO 1:00 PM - 11:00 PM

DOMINGO: 1:00 PM - 7:00 PM

LUNES: CERRADO

TELÉFONO: +52 55 96 82 89

WHATSAPP: +52 55 96 82 89

VER EN GOOGLE MAPS

Este sitio web utiliza cookies para mejorar su experiencia web. ACEPTAR

© 2023 LOIRE TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS.

NOTA REFORMA 17 DE ABRIL DE 2023.

CIRCUITO INTERIOR

ALA LARGA lista de promoción anticipada y pueden tramitando las banderas de Pedro Haces en (lo pasado) Tlalman.

COMO buenas jugadoras que buscan foras la ley, las niñas no se especifican si se trata del ex-capitán y dirigente sindical de su hijo, aunque tanto indica que es el último quien tiene la gana de ser Alcalde.

AUFORN mismo, con estos de sus hijos, sería como elegir entre justo y equo.

QUE un día, firmando Ricardo Moreat, cuando de sus nombres demostro constancias sobre la semana pasada con la Alcaldesa de Cuahuatlen, Sandra Cisneros?

FUE Farid Miguel Take, secretario particular del secretario a quien se le va planteando con la gubernatura.

ERA manoseo casualidad que el encuentro fue en una cantina cuyo nombre fue a situación de manejar cuchillos?

EN varios municipios

Buscan obtener permisos con propuestas ciudadanas

Dan vuelta a la ley para usos de suelo

Prenden legalizar operación de hotel y una escuela con restaurante

Noticias

Iniciativas ciudadanas promueven cambios de uso de suelo que el Programa de Desarrollo Urbano marca como prohibidos.

En el predio de Sonora 43, en la esquina con el Parque México en la Colonia Hipódromo, una petición busca obtener los permisos para operar un Colegio Superior de Gastronomía, con restaurantes, el cual no está permitido.

"El uso de suelo solicitado para subvención, centro de estudio de posgrado, restaurantes, en cualquier superficie a ocupar en el total del predio, está prohibido", declaró un certificado único de notificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Secduv).

El establecimiento que se pretende en febrero la modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Hipódromo ante el Congreso de la Ciudad opera con irregularidad, sin su cotejo con el certificado de uso de suelo.

"El programa de desarrollo no se los permite, y con la iniciativa ciudadana el Congreso lo puede legalizar cuando la Secduv ya le rechazó una petición igual", comentó el representante de la Fundación La Roma, Mario Rodríguez.

La solicitud de cambio de uso de suelo para el predio, y llega a 223 ideas de vinculación con las mismas restricciones absolutas a estas necesarias características de flexibilidad y adaptabilidad", explicó la petición.

"El proceso de revisión técnica de estas iniciativas, poco eficiente y tardado, no ofrece las condiciones propicias para que la planeación y la planificación del desarrollo urbano se adapten y se alineen en el control y regulación del desarrollo urbano", agregó.



En estos sitios se promueven actividades que el Programa de Desarrollo Urbano marca como prohibidas.



En estos sitios se promueven actividades que el Programa de Desarrollo Urbano marca como prohibidas.

En Sonora 43, en la Colonia Roma Norte, funciona el hotel Sincera City, ofrecido también en la plataforma Airbnb.

El Programa de Desarrollo Urbano limita el servicio para huéspedes, en tanto la iniciativa ciudadana pide se lo autoricen.

"Si bien el predio cuenta con uso de suelo habitacional mixto por Programa de Desarrollo que le permite aprovechar el giro de hospedaje temporal, por Certificado de

Adaptación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos", planteó la petición.

La propuesta conlleva la generación de empleos y el fomento del desarrollo económico local.

"Si bien el proyecto está orientado a satisfacer la demanda de hospedaje, el desarrollo del proyecto Sonora 43, además de tener un mejor aprovechamiento del inmueble con el cambio de uso de suelo, contribuirá a la reactivación económica de la Ciudad de México", argumentó.

Bienestar animal

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales anunció a través de un comunicado de prensa.

- A través de la Agencia de Protección Ambiental (Agencia) se realizará la Jornada de Licitación, Prevención y Atención de Bienestar Animal.
- El subvencionado realizará de compra de los recursos humanos y materiales.
- 995 vacunas antiparasitarias se aplicarán en este periodo.
- 141 497 vacunaciones se realizarán en este periodo.
- El servicio de identificación de mascotas será gratuito a través de centros electrónicos de identificación.



2,000 se beneficiarán en la Ciudad de México para conducir 2023.

ARGUMENTOS:

Sonora 189 actualmente funciona como ESCUELA y DOS RESTAURANTES, violando claramente el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO de la Colonia Hipódromo, cabe observar que dentro de los objetivos planteados por el promovente menciona:

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

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

Claramente se pretende regularizar dos actividades que están prohibidas por el PPDU-HIP vigente, ahora bien, se trata de justificar que por una necesidad de reciclar los inmuebles catalogados de la colonia Hipódromo, así como satisfacer una demanda que no existe, ya que hay demasiada oferta para restaurantes en la COLONIA ROMA NORTE y COLONIA HIPÓDROMO.

Durante el año 2022 el propietario intento regularizar por medio del acuerdo de RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD por parte de la SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA del Gobierno de la Ciudad de México, los cuales no fueron favorables para obtener un certificado de uso de suelo vigente.

En el caso del predio de SONORA 189 no estarían aprobado un uso de suelo en particular, se estaría aprobando una regularización de algo que ya funciona como tal y por lo tanto es ilegal, esto es, nuevamente el Congreso de la Ciudad de México estaría actuando como aval de un acto ilegal.

La ESCUELA funciona desde hace once años y los dos RESTAURANTES desde el 2021. Si hay intención de regularizar esto, la vía es otra, la vía es a través de derechos adquiridos en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. El Congreso no tiene por qué regularizar un predio que ha estado funcionando de manera ilegal.

POR TODOS LOS RAZONAMIENTOS ANTES EXPUESTOS, LOS CIUDADANOS-HABITANTES DE LA COLONIA HIPÓDROMO **NOS PRONUNCIAMOS DE MODO DESFAVORABLE - NEGATIVA** A LA "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO" PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. SONORA NO. 189, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE SUELO HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS, QUINCE METROS DE ALTURA (CINCO NIVELES) 90 M2 DE SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA" el 23 de febrero de 2023 ante la Presidencia de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México"

Por lo anterior, le solicitamos:

Primero: *Nos informe personalmente a la lectura de este escrito.*

Segundo: *Nos tenga enterados por escrito en los plazos marcados por la ley de la contestación a las observaciones del presente documento.*

Tercero: *Se resguarden debidamente nuestros datos personales considerando esta una solicitud en la que los datos de los solicitantes no se harán públicos.*

A T E N T A M E N T E

C.

Mario Alberto Rodríguez Sánchez

Presidentes Foundation Colonia

Roma CDMX, A.C.

55 3108-08000

mariorgz@gmail.com

c.c.p. Gerardo Villanueva Albarrán (MORENA) primera vicepresidencia. – conocimiento
c.c.p. Tania Nanette Larios Pérez (PRI); segunda vicepresidencia. – conocimiento
c.c.p. Gabriela Quiroga Anguiano (PRD); tercera vicepresidencia – conocimiento
c.c.p. María de Lourdes Paz Reyes (PT); cuarta vicepresidencia – conocimiento
c.c.p. Marcela Fuente Castillo (MORENA); primera secretaria – conocimiento
c.c.p. Ana Jocelyn Villagrán Villasana (PAN); segunda secretaria – conocimiento
c.c.p. Xóchitl Bravo Espinosa (Asociación Parlamentaria Mujeres Demócratas); primer prosecretaría. – conocimiento
c.c.p. José Martín Padilla Sánchez (Asociación Parlamentaria Alianza Verde Juntos por la Ciudad); segunda prosecretaría. – conocimiento
c.c.p. Alicia Medina Hernández (MORENA); tercera prosecretaría – conocimiento
c.c.p. Carlos Joaquín Fernández Tinoco, por la Asociación Parlamentaria Ciudadana. cuarta prosecretaría. – conocimiento