

Ciudad de México a 27 de mayo de 2022

INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO EN CALLE GOB. GREGORIO V. GELATI No. 94, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO

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

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Raúl Sitt Cohen haciendo uso de mi facultad y mi derecho de presentar iniciativas de decreto ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESA EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE GOB. GREGORIO V. GELATI No. 94, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO SUITES y RESTAURANTE EN PLANTA BAJA EN UNA ZONIFICACIÓN HM/8/41.90 Y 6, 746.31.00 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"

ATENTAMENTE

  
Raúl Sitt Cohen



COORDINACIÓN DE SERVICIOS  
PARLAMENTARIOS



0000449

FOLIO:

FECHA:

HORA:

RECIBÍÓ:

27/5/22

12:00 hrs

*[Handwritten signature]*

*R J Caspeta y  
USB*

# INICIATIVA DE DECRETO

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

Gob. Gregorio V. Gelati No. 94, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Cuauhtémoc. Ciudad de México. C.P. 06700

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'S' with a horizontal line through it, and a long, sweeping underline that extends to the right.

## Índice

---

I	Denominación del decreto propuesto .....	7
II	Objetivo del decreto propuesto .....	7
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;.....	8
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; .	9
V	Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo; .....	9
	V.I Factor económico.....	9
	V.IIFactor Vivienda.....	10
	V.III Factor ambiental.....	11
	V.IV Factor social .....	12
	V.V Infraestructura urbana.....	13
	V.VI Factor de riesgo .....	14
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; .....	15
	VI.IFactor económico.....	15
	VI.II Factor Vivienda .....	26
	VI.III Factor Ambiental .....	29
	VI.IV Factor Social.....	34
	VI.V Infraestructura Urbana .....	38
	VI.VI Factor Riesgos .....	41
VII	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;44	
	VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	44
	VII.II Constitución Política de la Ciudad de México.....	45
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;.....	47

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

VIII.I	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	47
VIII.II	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal .....	48
VIII.III	Código Fiscal de la Ciudad de México .....	49
VIII.IV	Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.....	50
VIII.V	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo. 50	
VIII.VI	Fe de Erratas que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal, Número 431, el 30 de septiembre de 2008 .....	51
VIII.VII	Contexto Normativo.....	51
VIII.VII.I	Uso de Suelo.....	51
VIII.VII.II	Dictamen para la Constitución de un Polígono de actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, en los predios ubicados en la calle Gobernados Gregorio V. Gelati, Numero 94 y Avenida Constituyentes 171, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, Delegación Miguel Hidalgo. ....	52
VIII.VII.III	Normas de Uso de Suelo.....	52
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 .....	56
X	Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	58
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.....	58
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. ....	59
XIII	Bibliografía .....	59

## Iniciativa de Decreto

Gelati No. 94

INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO EN CALLE GOB. GREGORIO V. GELATI No. 94, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO

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

### **PRESENTE**

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Raúl Sitt Cohen haciendo uso de mi facultad y mi derecho de presentar iniciativas de decreto ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO” PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESA EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE GOB. GREGORIO V. GELATI No. 94, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO SUITES y RESTAURANTE EN PLANTA BAJA EN UNA ZONIFICACIÓN HM/8/41.90 Y 6,746.31.00 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”

En relación con lo anterior, se presenta la Iniciativa de Decreto en virtud de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

## Antecedentes

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

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

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

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

De acuerdo a lo citado en el párrafos anteriores, dado que al día de la elaboración de la presente iniciativa, no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la iniciativa de decreto que me permito presentar se ha guiado por el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 22 de marzo de 2018.

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

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

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

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

*I. Al jefe de Gobierno;*

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

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

En tanto, el Artículo 35 refiere que:

*“Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro*

*escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:*

*I. Denominación del Decreto propuesto;*

*II. Objetivo del Decreto propuesto;*

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

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

*V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo:*

*VI. Datos que motivan la iniciativa de los decretos, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;*

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

*VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo deberán incluir a las normas de uso de suelo, porcentaje de área libre niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción:*

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

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

*b) Deberá incluir artículos transitorios, y*

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

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

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

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

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

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

Antes de continuar, de acuerdo con Instrumento de Compraventa No. 71,899 referente al predio Ubicado en calle Gob. Gregorio V. Gelati No. 94, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, donde por medio del C. Raúl Sitt Cohen en calidad de representante legal a favor de “BANCO VE POR MÁS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS denominado “Banco Ve por Más”, S.A. Fideicomiso 445, de acuerdo con lo establecido en Testimonio del Instrumento del Otorgamiento de Poderes No. 71,993 se promueven la presente Iniciativa.

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

Para una referencia más amplia consultar el Anexo Documentos *1.1 Instrumento de Compraventa 71,899; 1.2 Instrumento Contrato de Fideicomiso 71,693 y 1.3 Instrumento de Otorgamiento de Poderes 71,993.*

## **I Denominación del decreto propuesto**

---

Iniciativa ciudadana: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO” PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESA EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE GOB. GREGORIO V. GELATI No. 94, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO SUITES y RESTAURANTE EN PLANTA BAJA EN UNA ZONIFICACIÓN HM/8/41.90 Y 6,746.31.00 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”

## **II Objetivo del decreto propuesto**

---

La presente iniciativa tiene por objeto solicitar a todas las autoridades correspondientes la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, para el predio ubicado en C. Gob. Gregorio v. Gelati no. 94, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo,



## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

C.P. 11850, Ciudad de México para permitir Servicios de Hospedaje tipo suites y restaurante en planta baja en una zonificación HM/8/41.90 y 6,746.31.00 m<sup>2</sup> de Superficie Máxima de Construcción.

Como resultado de lo anterior, se promueve el crecimiento económico derivado de la pandemia por SARS-CoV-2 (COVID 19) al reutilizar un inmueble que en la actualidad se encuentra en desuso para atender necesidades del sector turístico y de negocios contribuyendo a la generación de empleos y captación de impuestos para la administración pública.

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

---

De acuerdo con el art. 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal los programas vigentes deben revisarse cada 6 años para evaluar sus resultados en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover reformas, derogaciones o adiciones pertinentes o la expedición de uno nuevo, para el caso, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, así como la Fe De Erratas al Decreto que contiene al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicada en Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre del 2008, actualmente cumple 14 años desde su entrada en vigor, 8 años más de los establecido por Ley, considerando que el diagnóstico que motivo su publicación, así como sus estrategias planteadas responden a un periodo específico donde en la actualidad las necesidades de habitar el espacio responden a otros factores, es necesario su modificación para atender desde la planeación los problemas de sus habitantes y en paralelo encaminar la inversión y el desarrollo urbano de la Ciudad.

En cuanto a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Miguel Hidalgo, éste reconoce como problemáticas la terciarización del espacio, sin embargo, en el apartado de estrategias plantea que se pretende incentivar los centros de negocios, recreativos y turísticos. Sin embargo, conscientes de las dinámicas actuales en materia de turismo y negocios, se considera que reforzar estas dinámicas es lo más viable para la Alcaldía ya que es una fuente de ingresos, generadora de empleos, al mismo tiempo que incentiva la inversión privada y genera mejoras en el espacio.

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

Es así como el proyecto Gelati 94 a través del cambio de uso de suelo de oficina a servicio de hospedaje tipo suites, pretende atender a las necesidades de hospedaje derivado de las dinámicas en materia de negocios y turismo.

Por lo anterior la solicitud propuesta es viable debido a que concentra una serie de usos que permitirá consolidar a la Alcaldía, y de manera particular a la Col. San Miguel Chapultepec II.

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

---

La presente Iniciativa propone modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, así como la Fe De Erratas al Decreto que contiene al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicada en Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre del 2008, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio N° 31221-151OSJO18 con fecha de expedición de 31 de mayo de 2018 señala que el predio ubicado en la calle Gobernador Gregorio V. Gelati 94, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Delegación Miguel Hidalgo cuenta con la zonificación HM/8/40/M: Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad: M = 1 viv C/50.00 m<sup>2</sup> de terreno. Superficie máxima de construcción: 6,947.09 m<sup>2</sup> S.N.B. Número máximo de viviendas permitidas: 29, derivado de la aplicación de la constitución de un Polígono de Actuación.

Por su parte, el proyecto busca modificar la zonificación mencionada para permitir una zonificación HM/8/41.90 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 41.90m<sup>2</sup> de área libre) en 6,746.31 m<sup>2</sup> de Superficie Máxima de Construcción.

#### **V Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;**

---

##### **V.I Factor económico**

El PDDU-MH de 2008 actualmente vigente, reconoce la relevancia de la Alcaldía a nivel ciudad y regional debido a que concentra en su territorio un porcentaje significativo del equipamiento metropolitano de salud, recreación, así como oficinas, consultorios médicos y equipamientos de carácter turístico hotelero de la Ciudad de México. Además, identifica que la demarcación continúa en un proceso de terciarización de actividades, mismas que inciden directamente en el despoblamiento, así como en la sustitución y pérdida de vivienda.

Si bien se reconoce la problemática generada por el proceso de terciarización, las metas del apartado "Estrategia de Desarrollo Urbano" en materia económica van encaminadas al fortalecimiento económico de la demarcación, haciendo uso de las ventajas competitivas para integrarse en el desarrollo económico de la Ciudad, en el que se concentran importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio, recreación. De manera concreta, la estrategia económica pretende consolidar la posición de la Alcaldía como el principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad; además de facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo, así como fortalecer y diversificar la estructura económica local.

Resulta pertinente mencionar que el proceso de terciarización en la Alcaldía Miguel Hidalgo se vio afectado debido a la emergencia de salud pública causada por el virus SARS.CoV2 (COVID-

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

19) impactando particularmente al submercado de oficinas y al sector turístico. Respecto al primero, se generó un cambio en el paradigma laboral enfocado al teletrabajo, provocando un aumento en la tasa de desocupación de oficinas y por lo tanto una sobreoferta, de tal manera que el sector dejó de ser rentable. En cuanto al sector hotelero, el impacto de la pandemia se reflejó en la caída del porcentaje de ocupación y en la recaudación de impuestos sobre la prestación de servicio de hospedaje, así como en la pérdida de empleos en este sector, sin embargo, se espera que los índices turísticos muestren una recuperación a final del año 2022.

Ante esta situación el Gobierno de la Ciudad de México decretó el “Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México 2022-2024” con el objetivo principal de acelerar el crecimiento a través del impulso a la economía familiar, al sector de la construcción, vivienda y al turismo por medio de estrategias puntuales. De este Plan se desprende el programa “Reconversión de Oficinas a Vivienda en la Ciudad de México” en el cual se reconoce la necesidad de reconvertir los espacios de oficinas derivados de la sobreoferta y alza de disponibilidad del submercado de oficinas, siendo objeto de cambio aquellos inmuebles que sean oficinas y/o comercio construidos con ocupación con obsolescencia funcional; los construidos en desuso o en abandono; así como lo inmuebles con giro de industria de bajo impacto construidos con ocupación y con obsolescencia funcional.

De esta manera, el proyecto Gelati 94 objeto de la presente Iniciativa de Decreto, consiste en el cambio de uso de suelo de oficinas a servicios de hospedaje tipo suites, restaurante y local comercial en planta baja. Resultado del cambio de dinámica en los sectores económicos derivado de la pandemia, el cual pretende ser parte de la reactivación económica de la Ciudad de México y ser un detonador en la economía del corredor urbano Av. Constituyentes (por su cercanía), por lo que el proyecto de Gelati 94 pretende apearse a los principios de reactivación económica.

En conclusión, la reconversión del inmueble y solicitud del cambio de uso de suelo de Gelati 94 conlleva la generación de empleos y el fomento del desarrollo económico, así como la captación de impuestos por hospedaje, impulsando a la inversión y al sector turístico. Adicionalmente, se espera que su impacto se vea reflejado positivamente en la plusvalía de la zona y como se ha mencionado, también sume a la creación de servicios y negocios directos e indirectos. Se estima que para la operación de las suites se generarán 20 empleos directos y en el caso del restaurante se proyectan 10 empleos directos.

### V.II Factor Vivienda

De acuerdo con el PDDU-MH actualmente vigente la dinámica de la vivienda ha sufrido múltiples variaciones. En la década de los setenta, hubo un decremento como resultado del cambio de uso de habitacional a oficinas y/o comercio, sin embargo, este fenómeno se revirtió en los años 2000 debido al incremento en el número de viviendas existentes, tendencia que se estimaba se mantuviera en años siguientes.

Este fenómeno se concentró principalmente en colonias populares, así como en colonias de nivel socioeconómico medio; no obstante, esta dinámica no se presentó en colonias como Anzures, San Miguel Chapultepec y Escandón, debido al constante cambio de uso de habitacional a comercio y/u oficinas.

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Lo anterior, motiva la pertinencia de actualizar el PDDU-MH, y de esta manera plantear líneas estratégicas de rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y social, esto en un marco de sustentabilidad. No obstante, derivado del análisis y comparativo de los datos de vivienda del Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) presentados en la Fracción VI. en la Alcaldía Miguel Hidalgo se logró identificar que el problema de la vivienda y el decremento de la misma se ha podido atender, motivando a otras problemáticas como el aumento de las viviendas abandonadas.

El uso de oficinas, uso actual de Gelati 94, derivado de la emergencia sanitaria por SARS-CoV-2 (COVID-19) quedó mayormente obsoleto por el cambio de paradigma en el modo de trabajo, de manera que los inmuebles destinados a tal uso, dejaron de ser rentables tanto para los propietarios como para la administración de la Ciudad de México, por lo que de continuar así no generará ingresos económicos y urbanos para la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Considerando lo anterior, Gelati 94 busca sumarse a una necesidad y demanda de un mercado que actualmente está en proceso de consolidación y sumará al proponer alternativas que atiendan a las necesidades de servicios de hospedaje tipo suites en San Miguel Chapultepec II Sección y su entorno inmediato.

#### V.III Factor ambiental

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

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

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

Como respuesta a lo anterior, Gelati 94 asume las estrategias planteadas al reciclar un inmueble ya construido donde no se pretende tener modificaciones mayores para desempeñar el uso de servicio de hospedaje, de manera que la aplicación eficiente de instrumentos normativos en materia ambiental se puede verificar a través del Resolutivo Administrativo emitido por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México donde se establece la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, dicho de otro modo, el proyecto cumple con los criterios necesarios en materia ambiental.

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Para una referencia más amplia consultar en Anexo Documentos *1.8 Resolución Administrativa Folio SEDEMA\_DGRA\_DEIA\_005205\_2017*

Por otro lado, el PDDU-MH identifica altos índices de contaminación principalmente debido a la industria y las zonas de intenso tráfico vehicular como generadores de las las emisiones de ruido que afectan al bienestar de la población, la generación de residuos sólidos y los tiraderos clandestinos.

En contraste, la Alcaldía cuenta con importantes áreas de valor ambiental como el Bosque de Chapultepec, considerado el pulmón de la Ciudad de México por los servicios ambientales que aporta al área metropolitana de la Ciudad de México, entre los que destacan la regulación de la temperatura y de la humedad, el control del ruido, la recarga de mantos acuíferos, la captura de los contaminantes atmosféricos y la conservación de valores escénicos y paisajísticos.

Con base en lo anterior y derivado del análisis de los datos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) y la SEDEMA se identificó que las características naturales la posicionan a la Alcaldía Miguel Hidalgo como la Alcaldía con mayor proporción de áreas verdes por habitante, lo cual implica una mayor aportación de servicios ambientales a la población en general e influye directamente en la propuesta de Gelati 94 debido a que se pretenden el reciclamiento de un inmueble ya construido, por lo que no habrá impacto significativo que derive en el retiro de individuos arbóreos, disminución del área libre, y generación de residuos de manejo especial provenientes de procesos como demolición o excavación.

Entre las medidas que el proyecto considera implementar se encuentran la disminución del uso energético a través de la ventilación e iluminación natural, la reutilización y el tratamiento del agua a través de un sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales para todos aquellos usos que no requieran agua potable, la instalación de un equipo para la tratamiento de aguas residuales, reduciendo el consumo medio de agua, y la instalación de sistemas de ahorro sustentables en las ingenierías hidro-sanitaria y eléctrica, buscando sumar al mejoramiento de las condiciones ambientales del entorno.

En suma, se prevé que el proyecto Gelati 94, al reutilizar un inmueble ya construido para servicio de hospedaje tipo suites no tendrá un mayor impacto que el generado al momento de su previa construcción.

#### V.IV Factor social

Respecto al factor social, el PDDU-MH diagnostica que la demarcación experimenta un proceso de despoblamiento debido a la tendencia de terciarización del territorio, lo que provocó un incremento en la población flotante y desplazamiento de la población originaria hacia otras zonas de la Ciudad y la su periferia.

En el apartado de Estrategia de Desarrollo Urbano, plantea como meta detener la expulsión de la población residente del territorio delegacional. Además de integrar a la población de las zonas marginadas al proceso de desarrollo de la Alcaldía, generando empleos y promoción de inversiones privadas, facilitando el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo.

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Derivado del análisis con base en datos del Censo de Población y Vivienda del INEGI, 2020 se identificó que el despoblamiento de la demarcación ya no representa un problema, debido a que durante el periodo comprendido entre los años censales 2010-2020 hubo un crecimiento poblacional del 7.83%. Por lo que se considera pertinente la actualización del PDDU-MH, debido a que la principal problemática social ha perdido efectos.

El proyecto Gelati 94 objeto de esta Iniciativa de Decreto, pretende el cambio de uso de suelo de oficinas a servicios de hospedaje tipo suites, restaurante y local comercial en planta baja, por lo que se prevé no afectará las actividades y carácter de la colonia San Miguel Chapultepec II, y por el contrario, es posible estimar que ayude a detonar las actividades del corredor urbano Constituyentes.

Asimismo, las actividades derivadas del proyecto contribuirán a la vitalidad del espacio público, esperando incidir en la disminución de los delitos que se cometen en la vía pública debido a la actividad de locales comerciales que propone el proyecto. Se espera que al comienzo de la operación del proyecto, Av. Constituyentes y su entorno se vuelva más concurrida dotando de frentes activos y seguridad natural por parte de la población que haga uso de los servicios propuestos.

En resumen, es necesario la actualización del PDDU-MH debido a que la principal problemática señalada se ha revertido. Por esta razón es importante reconocer los cambios y nuevas dinámicas sociales, económicas y territoriales que se han creado en la Alcaldía y que, sin las pertinentes modificaciones o actualizaciones, no podrán desarrollarse, y la población residente no obtendría beneficios gracias a este tipo de inversiones. El proyecto Gelati 94 transformará de forma positiva su entorno, contribuyendo directamente en la seguridad de los residentes del contexto inmediato.

#### V.V Infraestructura urbana

De acuerdo con el PDDU-MH, esta alcaldía cuenta con una estructura vial importante que es utilizada como medio de comunicación a nivel metropolitano por la cercanía que se tiene con el Estado de México, sin embargo, presenta deficiencias en su estado físico, invasión por obstáculos que limitan el tránsito vial, la falta de señalamiento horizontal y vertical, así como secciones de calle estrechas que dificultan la continuidad en la comunicación, además de la saturación de estas en horarios de máxima demanda.

Por otro lado, el servicio de transporte público conecta a Miguel Hidalgo con las alcaldías colindantes, así como con diversos municipios del Estado de México, lo cual la convierte en una zona de integración metropolitana por el intercambio de bienes y personas que atrae la Ciudad, generando problemáticas de inseguridad, actividades incompatibles en los usos de suelo y saturación de vialidades.

La imagen objetivo que plantea el PDDU-MH busca el mejoramiento integral de la estructura e infraestructura urbana considerando realizar acciones de reordenamiento vial, generación de espacios públicos, equipamiento e imagen urbana, con la finalidad de revertir el proceso de despoblamiento en las zonas de la Alcaldía que no cuentan con infraestructura, y así favorecer a las que tienen ventajas por su localización y que cuenten con la capacidad de transferir los beneficios que obtienen hacia las que presentan carencias y un alto grado de deterioro.

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Asimismo, el Programa Delegacional plantea dentro de sus estrategias de desarrollo urbano, la regeneración urbana por medio de la mejora de espacios urbanos que contribuyan a la apropiación de espacios públicos por parte de la población residente a partir de líneas de acción de las cuales destacan la generación de espacios abiertos públicos como principal espacio de integración social, el mejoramiento de la estructura vial, adecuando su trazo y conectándola a las vías primarias de la ciudad, y dotar de los medios necesarios al desarrollo de procesos productivos generadores de empleo.

Si bien los objetivos y acciones antes señalados se plantearon en 2008 -año en que fue publicado el PDDU-MH- el contexto en el que se encuentra la Ciudad y la Alcaldía son diferentes en la actualidad. Dichos cambios, se dieron en parte, a partir de la creación de una red ciclista que actualmente motiva los viajes en transporte no motorizado, así como un sistema que oferta bicicletas públicas (ECOBICI) que se suma como una alternativa más para resolver la problemática de movilidad con miras al desarrollo sustentable.

No obstante, Gelati 94 busca integrarse armónicamente al entorno al proponer un uso de servicio de hospedaje tipo suites que concentrará menor población que el uso actual de oficinas. Además, que por las dinámicas propias de un giro como el propuesto, es posible asumir que sus usuarios evitarán las horas críticas de tráfico vehicular y con ello el congestionamiento vial, esto considerando que las características del proyecto priorizan el uso de la bicicleta y transporte público como una alternativa que resuelva la necesidad de movilidad de la población objetivo, así como del personal que labore en este conjunto.

#### V.VI Factor de riesgo

De acuerdo con el PDDU-MH, la clasificación de los riesgos se divide en geológicos, hidrometeorológicos, químicos, sanitario-ecológicos y socio-organizativas. Cabe señalar que el 65% de la alcaldía se encuentra en la zona geotécnica determinada como Zona Lacustre y representa un riesgo sísmico alto. El resto del territorio está sobre la zona de baja peligrosidad sísmica, en la denominada Zona de Lomas. Es importante recordar que la Ciudad de México ha sido escenario de grandes terremotos a lo largo del tiempo, los cuales han causado destrucción, así como daños a edificios y sitios icónicos. La Alcaldía de Miguel Hidalgo es una de las zonas más afectadas por este fenómeno, lo que ha provocado la pérdida de viviendas y la migración de personas a zonas menos vulnerables. También, existen riesgos como hundimientos, peligros volcánicos, deslizamientos, cuevas, taludes y áreas aluviales las cuales se originan por la composición del suelo que tienen algunas zonas, pero que representan un riesgo menor para la demarcación.

Por otro lado, las amenazas determinadas como factores hidrometeorológicos están relacionadas con fenómenos climáticos como inundaciones, encharcamientos y lluvias torrenciales; las colonias más susceptibles a este tipo de problemas son Tacubaya, Lomas de Chapultepec, Polanco, Irrigación, México-Nuevo, Escandón y San Miguel Chapultepec. Los riesgos sanitarios y ambientales surgen de las condiciones insalubres y las viviendas precarias parecen ser las más vulnerables no solo por el mal estado de las edificaciones, sino también por la falta de servicios de saneamiento básico.

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Por lo anterior, al encontrarse actualmente construido el inmueble que pretende aprovechar el uso de servicio de hospedaje, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo, por la pertinencia identificada en el Estudio de Riesgos.

Para una referencia más amplia consultar en Anexo Documentos *1.7 Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo Folio DGAU.16\_DEIU\_037\_2016*

Un factor de riesgo que destaca en la Alcaldía son los de origen socio-organizativo, derivados de las aglomeraciones de población por actividades económicas, recreativas, políticas, sociales, sin embargo, en el entorno inmediato al predio no se identifican riesgos que afecten al proyecto, por lo que no existen factores que condicionen la estructura y el funcionamiento.

En conclusión, el PDDU-MH carece de objetivos y estrategias específicas para mitigar los riesgos a los que la Alcaldía se encuentra expuesta, por lo que es importante actualizar el Programa en esta materia para tener un plan de acción y contención ante cualquier siniestro que puede llegar a suceder.

## **VI Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;**

---

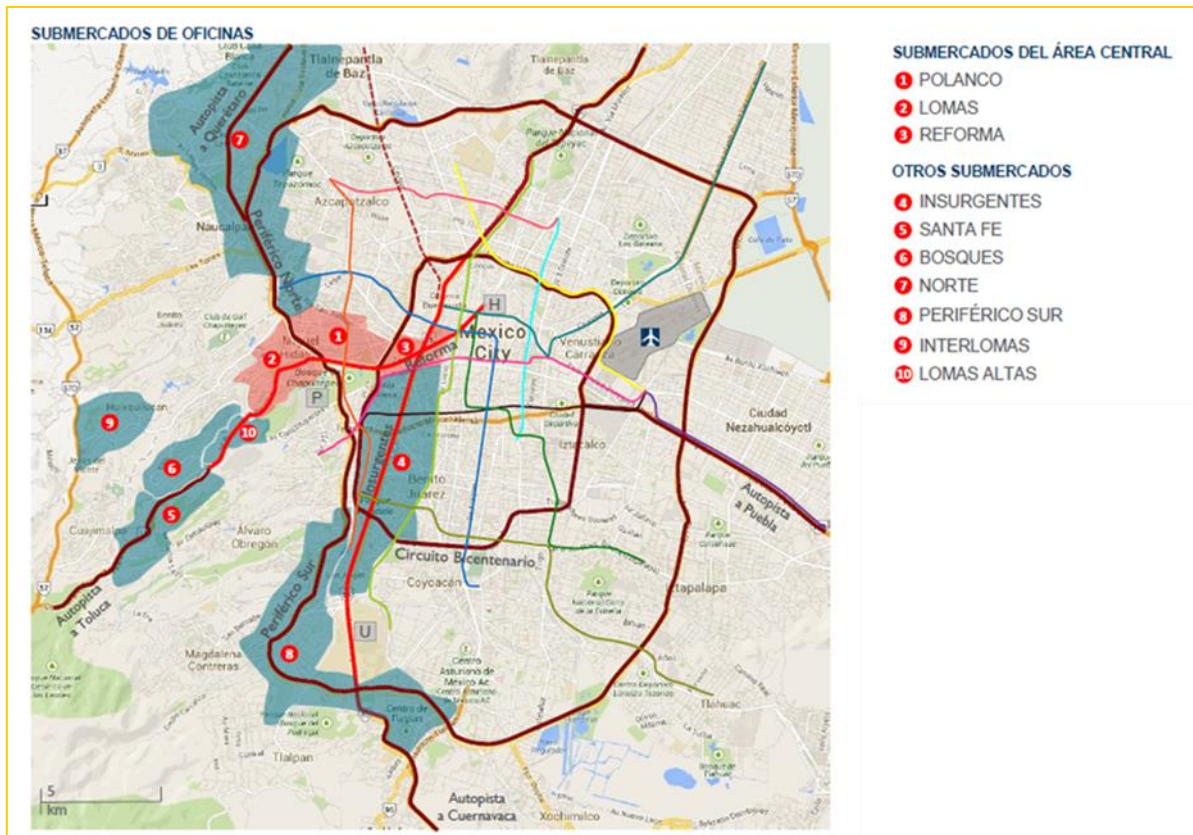
### VI.I Factor económico

El PDDU-MH actualmente vigente, señala que la economía de la demarcación se encuentra en un proceso de terciarización, resultando relevante el submercado de oficinas. En la Alcaldía se identifican 3 corredores del submercado de oficinas (Ilustración VI-1), los cuales se identifican como Polanco, Lomas de Chapultepec y Bosques de las Lomas. Sin embargo, la Av. Constituyentes a pesar de su relevancia en la Ciudad de México no forma parte de los corredores mencionados, lo que resulta significativo debido a que el predio objeto de la Iniciativa de Decreto, Gelati 94 se ubica en esquina a dicha avenida.

El predio actualmente tiene el uso de oficinas, mismo que pretende cambiar este uso por el de servicios de hospedaje tipo suites, restaurante y local comercial en planta baja, con categoría de 4 estrellas.



Ilustración VI-1 Submercado de oficinas de la Ciudad de México



Fuente: Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 4° Trimestre de 2021.  
Cushman & Wakefield & Wakefield.

Por otra parte, cabe mencionar que derivado de la pandemia por SARS-CoV-2 (COVID-19) el mercado de oficinas se vio afectado y como medidas se optó por un cambio en el paradigma laboral enfocado al teletrabajo. Este cambio implicó el incremento de la tasa de desocupación de espacios utilizados como oficinas, y por ende, una sobreoferta. Lo anterior resulta importante, dado que actualmente Gelati 94 cuenta con un uso de suelo de oficinas, con lo que fue recientemente construido el inmueble que el predio contiene y que debido a la pandemia ni siquiera se ha podido inaugurar. En este sentido, dentro del ciclo del mercado de oficinas, la Ciudad de México se encuentra en la fase de sobreoferta. Si bien, el predio no forma parte de los corredores, la tasa de disponibilidad general de la Ciudad de México es del 19.2%. Para mayor referencia observar Tabla VI-1.

Tabla VI-1 Estadísticas de mercado de oficinas en la Ciudad de México

ESTADÍSTICAS DE MERCADO DE OFICINAS					
Submercado	Inventario		Disponibilidad	Tasa de disponibilidad	
	Total (m <sup>2</sup> )	Clase A (m <sup>2</sup> )	Clase A (m <sup>2</sup> )	General	Clase A (m <sup>2</sup> )
Polanco	1,917,522	1,321,926	263,130	17.8%	19.9%
Lomas	789,793	633,897	127,183	17.5%	20.1%
Reforma	1,342,723	873,879	138,604	15.3%	15.9%
<b>Total Área Central</b>	<b>4,050,038</b>	<b>2,829,702</b>	<b>528,917</b>	<b>16.9%</b>	<b>18.7%</b>
Insurgentes	2,304,072	1,108,246	200,823	13.8%	18.1%
Santa Fe	1,404,647	1,356,530	437,840	31.3%	32.3%
Bosques	506,039	330,696	51,227	12.6%	15.5%
Norte	817,151	577,028	233,517	33.1%	40.5%
Periférico Sur	698,210	487,589	36,854	8.0%	7.6%
Interlomas	169,154	152,445	28,204	17.1%	18.5%
Lomas Altas	133,456	112,162	52,523	39.4%	46.8%
Fuera de Corredor	312,086	72,291	21,470	27.1%	29.7%
<b>Total Otros</b>	<b>6,344,815</b>	<b>4,196,987</b>	<b>1,062,458</b>	<b>20.7%</b>	<b>25.3%</b>
<b>Total Ciudad de México</b>	<b>10,394,853</b>	<b>7,026,689</b>	<b>1,591,375</b>	<b>19.2%</b>	<b>22.6%</b>

Fuente: Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 4° Trimestre de 2021.  
Cushman & Wakefield.

Por lo anterior, al existir un alza en la desocupación de edificios destinados a este uso, es posible afirmar que resulta necesaria la reconversión de la zonificación del inmueble Gelati 94, en pro de la reactivación económica en este caso del sector de servicios y turismo, que implica la modificación y transformación de los espacios y uso de suelo con el objeto de mejorar su rendimiento y adaptarlo a la demanda actual de hospedaje, la cual captará un importante flujo de turistas y viajeros corporativos.

En relación al sector turístico, la Alcaldía Miguel Hidalgo, debido a su centralidad e importancia económica dentro de la Ciudad de México, está abastecida de infraestructura turística misma que por su demanda le permite ser la segunda demarcación con mayor presencia de hoteles en la Ciudad de México.

De acuerdo con el Anuario Estadístico de Turismo 2021 realizado por la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México (en adelante SECTUR), en el año 2021 la Alcaldía concentraba un 9.19% de la oferta total de hoteles de la Ciudad de México, tal y como se puede observar en la Tabla VI-2. De esta oferta hotelera, el 50% de los hoteles de la demarcación corresponden a la categoría de 4 y 5 estrellas, contando con 29 hoteles en los que se incluyen hoteles tipo suites, lo cual demuestra que la demarcación está orientada hacia el turismo de altos ingresos y de lujo. Por consiguiente, el proyecto Gelati 94 está proyectado para contar con la categoría de 4 estrellas y atender al perfil principal de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ofreciendo 119 suites con una capacidad de hasta 420 huéspedes.

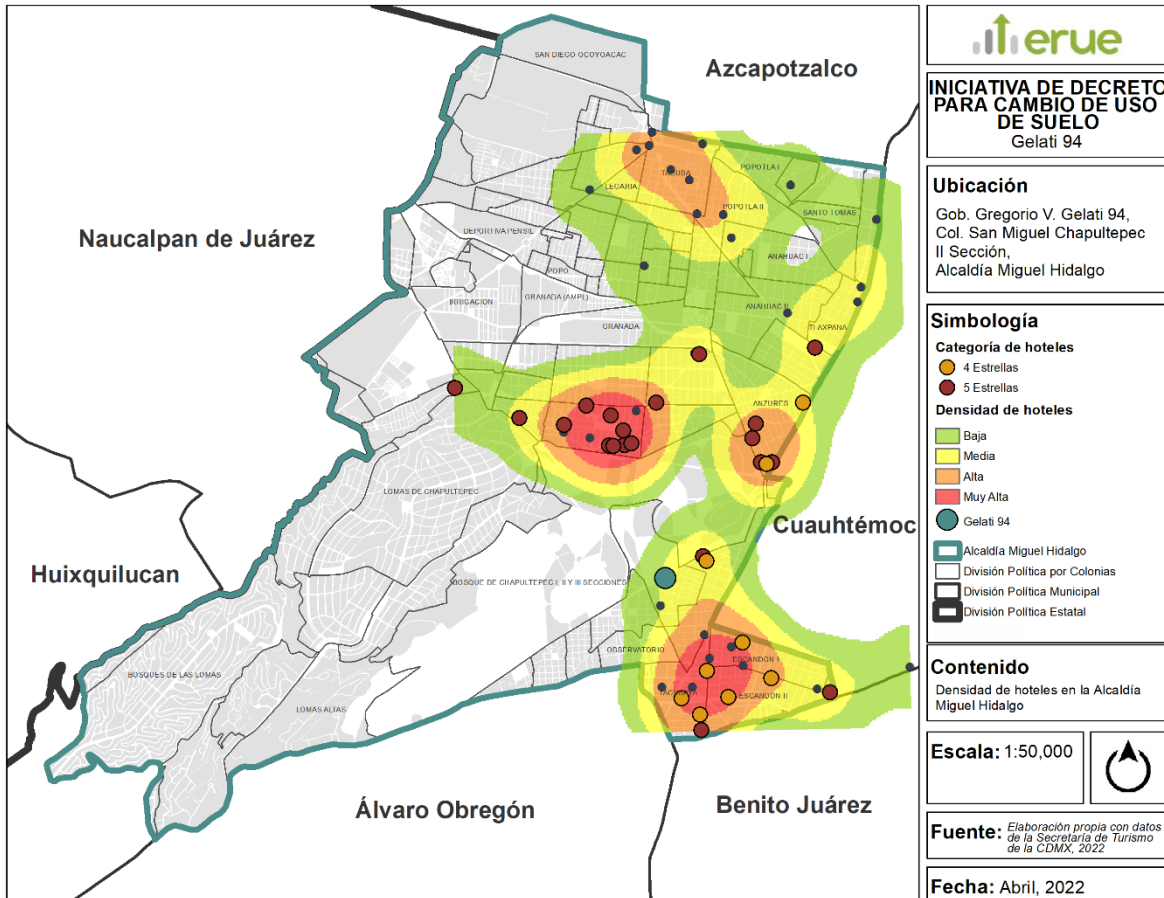
Tabla VI-2 Número de hoteles por Alcaldía, 2020

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

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

Como se observa en la Ilustración VI-2, los hoteles de 5 y 4 estrellas se localizan principalmente en la Col. Polanco y en menor medida sobre la Colonia Anzures y Escandón. Sin embargo, sobre la Av. Constituyentes, vialidad muy cercana donde se localiza el proyecto Gelati 94, hay una densidad baja de hoteles de esta categoría, a pesar de ser considerado un corredor urbano por el PPDU Miguel Hidalgo. La baja densidad de hoteles sobre Av. Constituyentes indica que no han sido aprovechadas las ventajas competitivas derivada de su carácter regional, en este sentido, al incorporarse el proyecto Gelati 94 el cual consiste en servicio de hospedaje tipo suites y restaurante en planta baja, se cree detonará, en su justa escala, el potencial de la Av. Constituyentes.

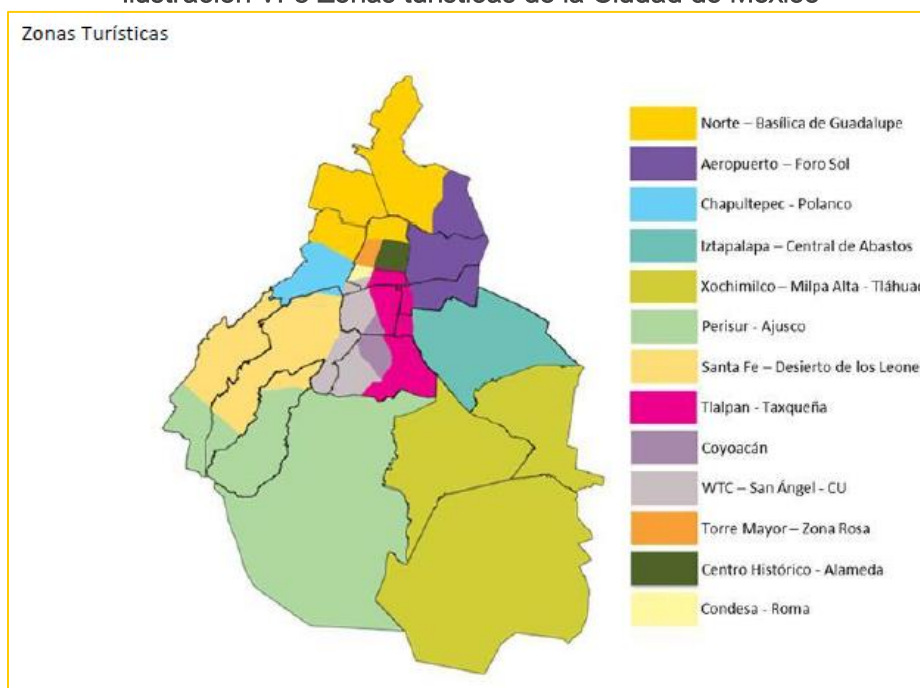
Ilustración VI-2 Mapa de densidad de hoteles en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno de la CDMX 2022.

Asimismo, la SECTUR reconoce que la Alcaldía Miguel Hidalgo se divide en tres zonas turísticas, W.T.C. – San Ángel-C.U., Norte-Basílica de Guadalupe y Chapultepec-Polanco (ver Ilustración VI-3). Esta última zona turística resulta relevante, puesto que el proyecto Gelati 94, objeto de la presente Iniciativa de Decreto, se localiza en ella, y en la cual se ubican 33 hoteles los cuales representan el 5.23% de oferta total de las zonas turística en la Ciudad de México (Tabla VI-3). Si bien la zona alta no cuenta con el mayor porcentaje de hoteles a nivel ciudad, se reconoce que en los últimos años se ha convertido en un destino de negocios, cultura, gastronomía, entretenimiento, así como un destino de compras. A pesar de la ubicación estratégica de Av. Constituyentes y su cercanía a importantes zonas turísticas, no ha sido aprovechado su potencial, por lo que Gelati 94 pretende consolidar mediante su proyecto la relevancia del corredor a nivel ciudad.

Ilustración VI-3 Zonas turísticas de la Ciudad de México



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

Tabla VI-3 Número de hoteles y cuartos por Zona Turística, 2020

NÚMERO DE HOTELES Y CUARTOS POR ZONA TURÍSTICA, 2020				
Zona Turística	Hoteles	Porcentaje de Hoteles	Cuartos	Porcentaje de Cuartos
Aeropuerto - Foro Sol	42	6.66	4,318	8.20
Centro Histórico - Alameda	130	20.60	8,685	16.49
Chapultepec - Polanco	33	5.23	4,709	8.94
Condesa - Roma	34	5.39	1,780	3.38
Coyoacán	2	0.32	272	0.52
Iztapalapa - Central de Abastos	21	3.33	1,563	2.97
Norte - Basílica de Guadalupe	95	15.06	6,060	11.51
Perisur - Ajusco	17	2.69	1,650	3.13
Santa Fe - Desierto de los Leones	24	3.80	3,507	6.66
Tlalpan - Taxqueña	78	12.36	5,055	9.60
Torre Mayor - Zona Rosa	103	16.32	11,198	21.26
W.T.C. - San Ángel - C.U.	45	7.13	3,467	6.58
Xochimilco - Milpa Alta - Tláhuac	7	1.11	402	0.76
<b>Total</b>	<b>631</b>	<b>100</b>	<b>52,666</b>	<b>100</b>

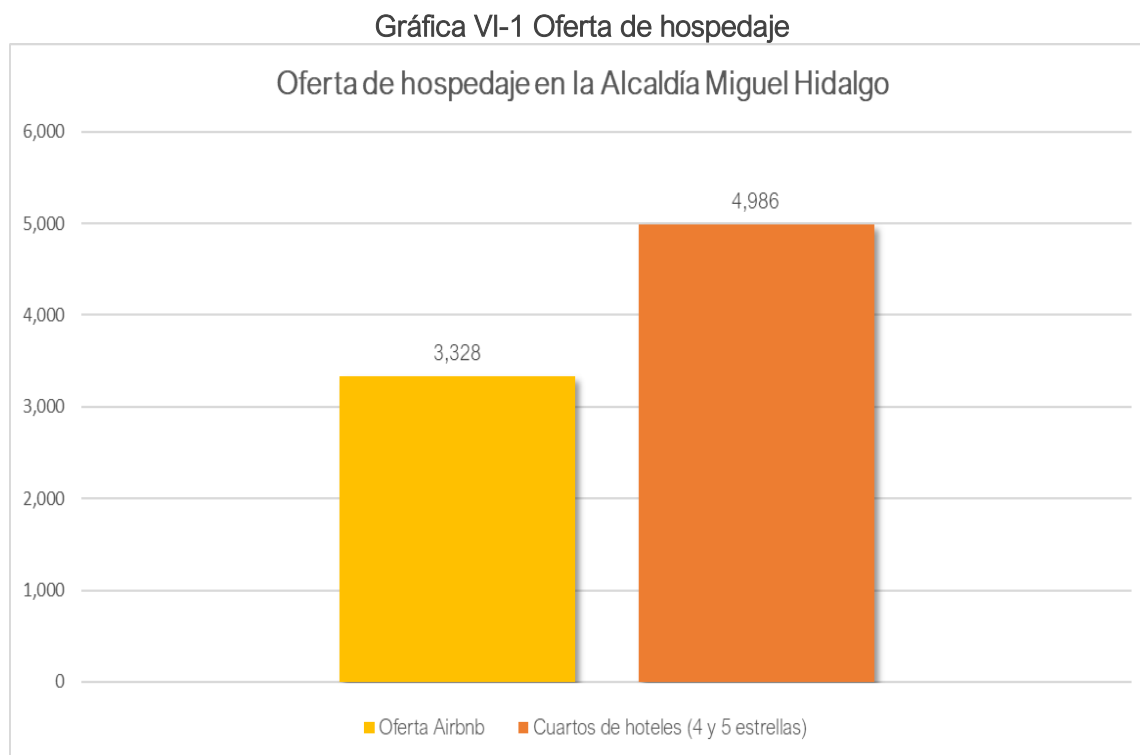
Fuente: Elaboración propia con datos del Anuario Estadístico de Turismo 2021, Secretaría de Turismo del Gobierno de la CDMX 2021.

Por otra parte, se reconoce la existencia de alternativas de hospedaje por medio de plataformas de alquiler, usualmente vacacional, de corto plazo, entre las que destaca por su popularidad Airbnb, Inc., la cual se distingue por ofrecer estancia temporal en inmuebles con uso habitacional, así como cuartos de hotel. Esta plataforma ofrece alojamiento principalmente en 3 categorías, alojamiento completo, cuarto privado y cuarto compartido. En el año 2021, de acuerdo con datos del portal Inside Airbnb, se tenía un registro de 3,328 unidades de Airbnb

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

localizadas en la Alcaldía Miguel Hidalgo, las cuales representan un 40% de la oferta total de hospedaje en la demarcación (ver Gráfica VI-1). Lo anterior demuestra que existe una demanda de hospedaje, la cual está siendo captada principalmente por alternativas poco o nulamente reguladas.



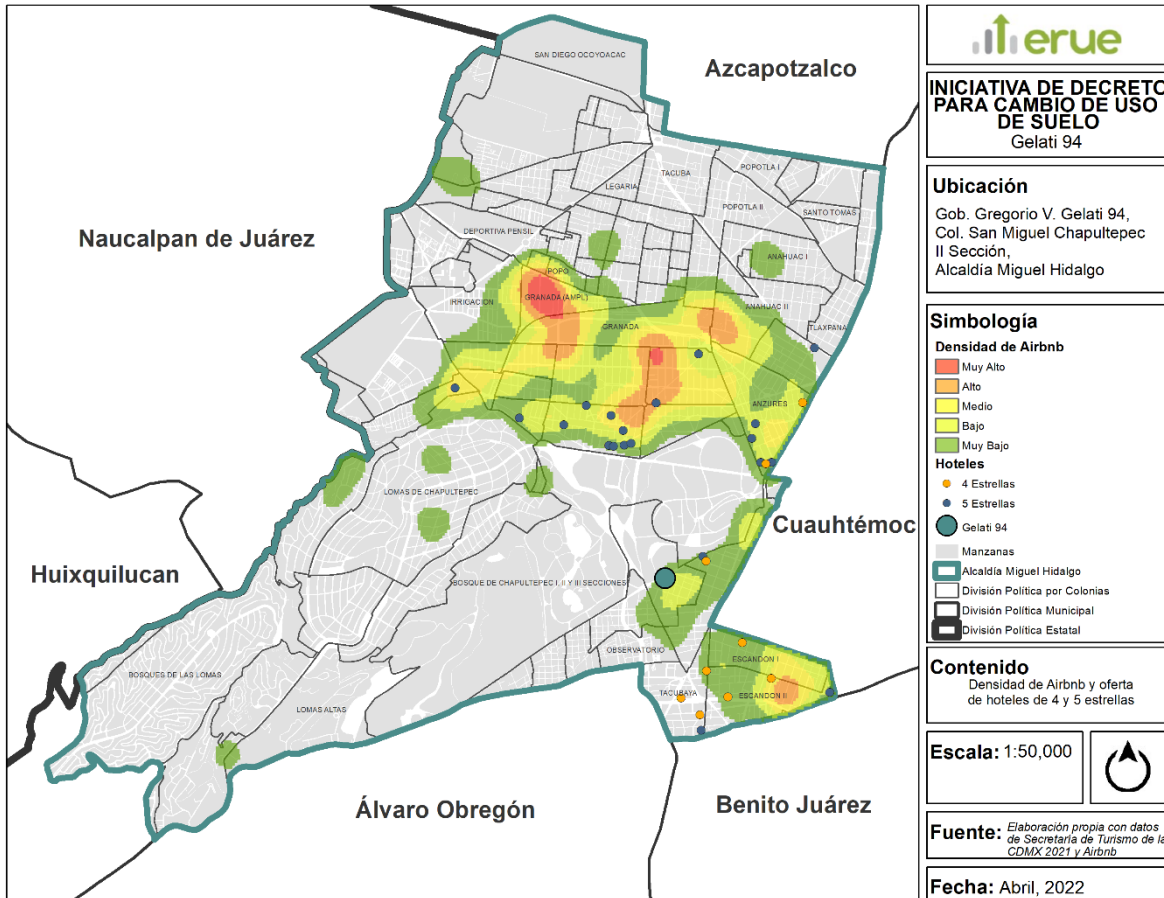
*Fuente: Elaboración propia con datos de "La hotelería de la Ciudad de México". Secretaría de Turismo, 2015 e Inside Airbnb 2021.*

En la Ilustración VI-4 se puede observar el alcance y distribución de la oferta de alojamiento de la plataforma Airbnb, Inc. considerando sólo la categoría de inmueble completo, en contraparte con la oferta hotelera de 4 y 5 estrellas.

El alcance de la plataforma dentro de la demarcación Miguel Hidalgo satisface la demanda de hospedaje en zonas donde no hay presencia de hoteles, como es el caso de las colonias Granada y Anáhuac. Por otra parte, esta oferta es un complemento de la oferta tradicional de hospedaje, resaltando su densidad en la colonia Polanco y Escandón.

Respecto al corredor urbano Av. Constituyentes, en el cual se localiza el proyecto Gelati 94 (Constituyentes esquina Gelati), se observa que, a pesar de la importancia de esta vialidad, la presencia de oferta es muy baja en comparación con la demarcación. De manera que el proyecto Gelati 94 buscará satisfacer la demanda y aprovechar la ventaja competitiva del corredor urbano mediante el servicio de hospedaje tipo suites, con la intención de detonar y fortalecer la posición del corredor Av. Constituyentes respecto a la Alcaldía, así como diversificar la estructura económica.

Ilustración VI-4 Mapa de densidad de unidades de alojamiento



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

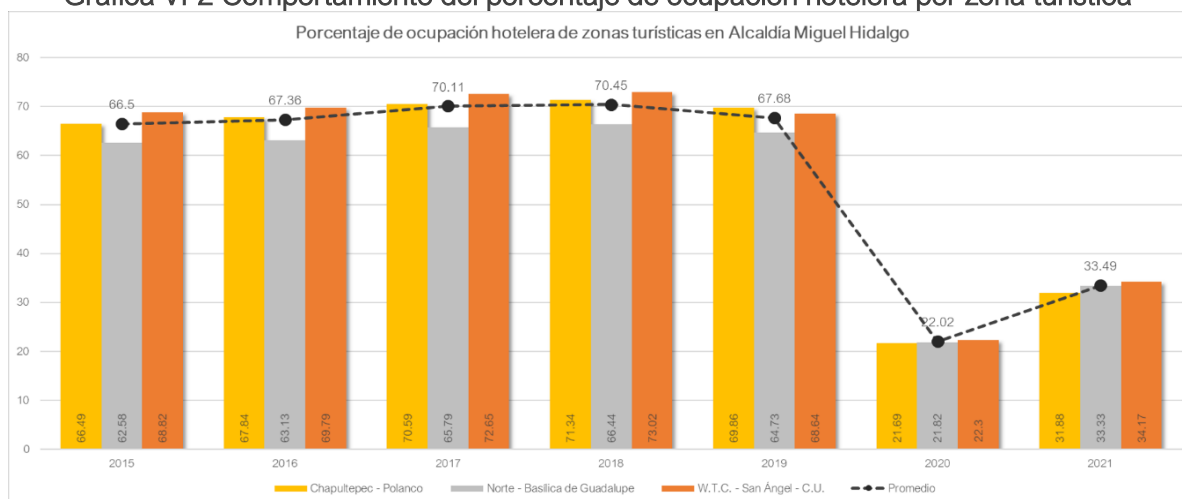
Como se mencionó anteriormente, la pandemia afectó severamente al sector turístico al implementándose medidas como las restricciones de viajes internacionales o el cierre de fronteras. En relación a lo anterior, de acuerdo con cifras de la Actividad Turística de la Ciudad de México de la Dirección General de Competitividad Turística, en el periodo 2019-2020 se estimó una caída en el porcentaje de ocupación del 68% en la Ciudad de México, sin embargo, en el periodo 2010-2021 hubo una recuperación del 46.98%, es decir, se llegó a una ocupación del 33.81. En el caso de la zona turística Chapultepec-Polanco, la recuperación del porcentaje de ocupación fue de un 46.98%, llegando a una ocupación de 31.88, estando aún por debajo de su promedio pre pandemia, como se observa en la Ilustración VI-4 y Gráfica VI-2. Esta tendencia de crecimiento será más pronunciada para cierre del año, esperando que para el año 2023 se llegue a niveles pre-pandemia, con lo que se tiene un argumento más para asumir la viabilidad de la conversión del uso de suelo de oficinas a servicios de hospedaje tipo hotel.

Tabla VI-4 Comportamiento del porcentaje de ocupación hotelera por zona turística

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN HOTELERA POR ZONA TURÍSTICA				
Zona Turística	2019	2020	2021	Variación 2020-2021
Aeropuerto - Foro Sol	67.72	22.10	34.20	54.75%
Centro Histórico - Alameda	65.41	21.92	33.39	52.33%
Chapultepec - Polanco	69.86	21.69	31.88	46.98%
Condesa - Roma	67.94	22.37	35.08	56.82%
Coyoacán	70.77	22.37	34.35	53.55%
Iztapalapa - Central de Abastos	67.32	22.22	33.84	52.30%
Norte - Basílica de Guadalupe	64.73	21.82	33.33	52.75%
Perisur - Ajusco	69.69	22.14	33.94	53.30%
Santa Fe - Desierto de los Leones	70.62	22.15	33.88	52.96%
Tlalpan - Taxqueña	65.52	21.85	32.82	50.21%
Torre Mayor - Zona Rosa	69.43	22.14	33.59	51.72%
W.T.C. - San Ángel - C.U.	68.64	22.30	34.17	53.23%
Xochimilco - Milpa Alta - Tláhuac	68.57	22.62	35.11	55.22%
<b>Total</b>	<b>68.17</b>	<b>22.13</b>	<b>33.81</b>	<b>52.80%</b>

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

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



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

Cabe mencionar, que la recuperación de la ocupación hotelera deriva también del incremento de la llegada y hospedaje de turistas, como resultado de la reactivación de las actividades económicas y apertura de establecimientos de entretenimiento. En este aspecto, la zona turística Chapultepec-Polanco, presentó un crecimiento del 35.80% en el periodo 2020-2021, es decir, en el año 2021 se hospedaron 526,759 turistas, como se puede observar en la Tabla VI-5 y Gráfica VI-3.



## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

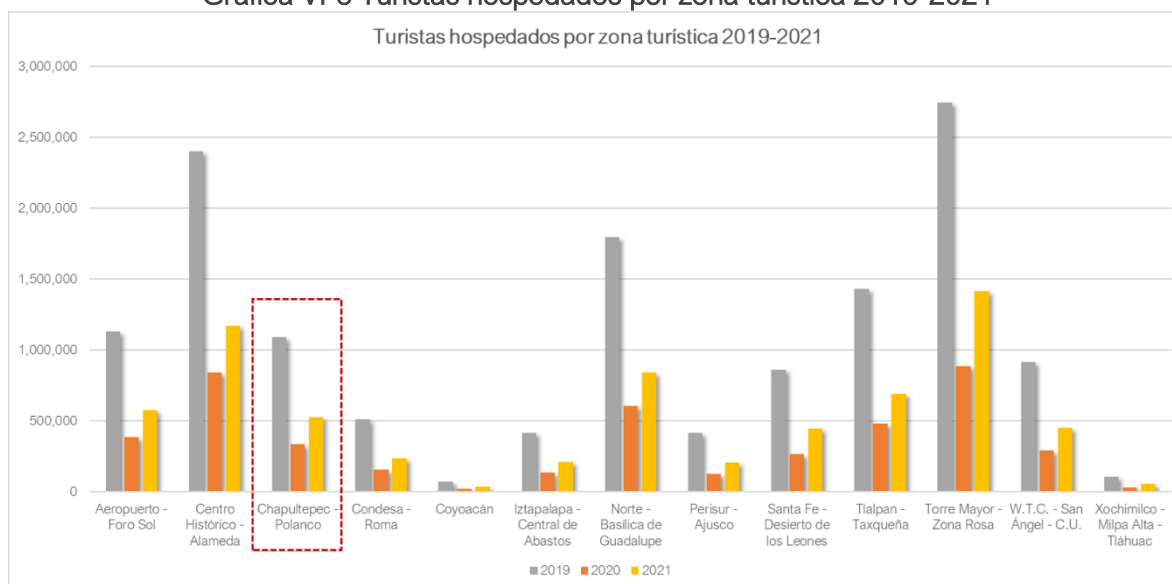
De seguir la tendencia hacia el crecimiento a niveles de pre-pandemia, esto derivará en el aumento de demanda de hospedaje, misma que el proyecto Gelati 94 pretende subsanar mediante el uso de servicios de hospedaje tipo suites, restaurante y local comercial en planta baja.

**Tabla VI-5 Crecimiento de turistas hospedados por zona turística 2019-2021**

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

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

**Gráfica VI-3 Turistas hospedados por zona turística 2019-2021**



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

Por otra parte, en relación a los impuestos sobre la prestación de servicios de hospedaje, se estima que en el periodo 2019-2020 hubo una variación del -61%, es decir, una pérdida de

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

306 millones de pesos (ver Tabla VI-6). Lo cual representa efectos negativos en la economía y generación de empleos. En este sentido, el proyecto Gelati 94 incentivaré la captación del impuesto por la prestación de servicios de hospedaje, cuyo fundamento se establece en el Art. 162 y 164 del Código Fiscal de la Ciudad de México actualmente vigente. Al respecto, el Artículo 164 establece que el impuesto se calculará aplicando la tasa del 3.5% al total del valor de las contraprestaciones que perciban por servicio de hospedaje y deberán pagarlo mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. Por lo anterior, de ser aprobada la iniciativa de decreto, el proyecto contribuirá en la economía de la Ciudad de México de forma directa mediante el pago de impuestos.

Tabla VI-6 Impuestos sobre la prestación de servicios de hospedaje en la CDMX

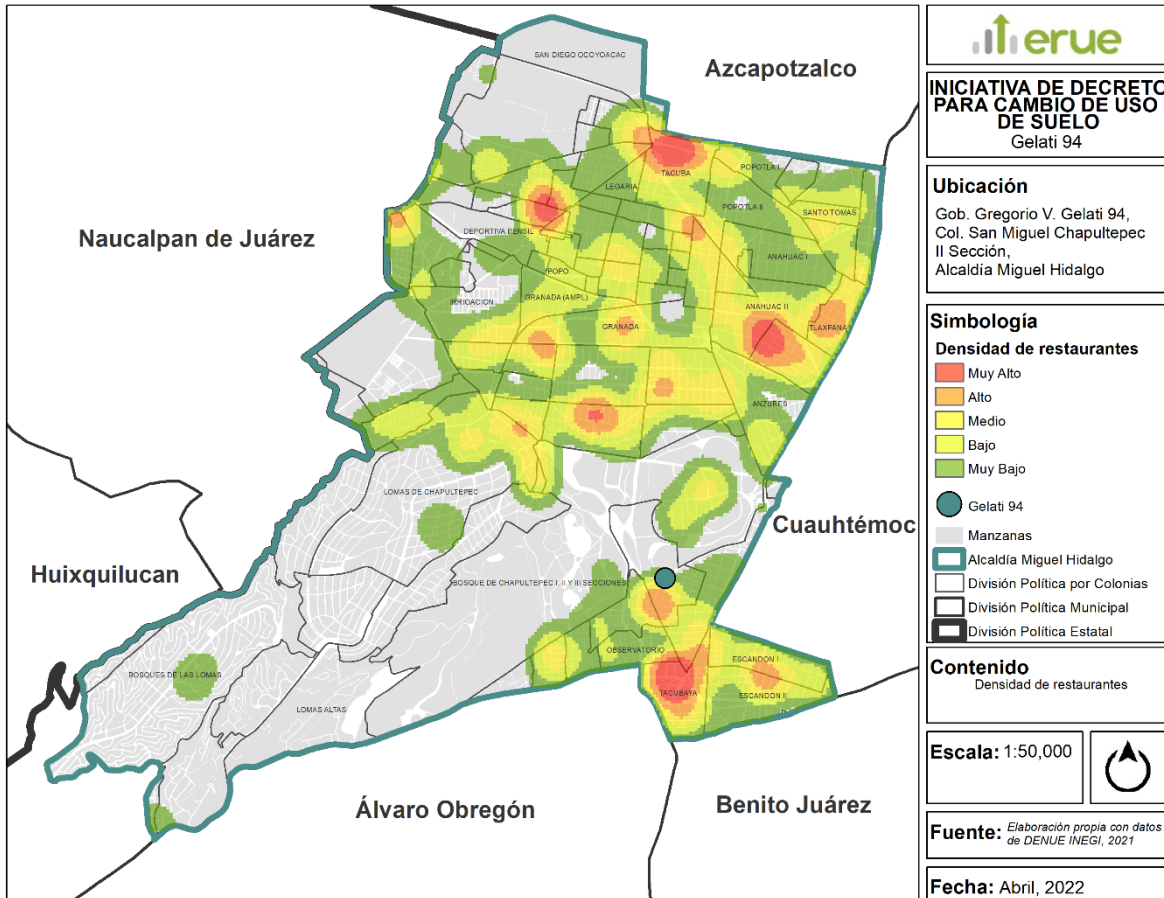
IMPUESTOS SOBRE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE			
Indicador	2019	2020	Variación
Hoteles (mdp)	454	177	-61
Plataformas (mdp)	50	21	-56
<b>Total (mdp)</b>	<b>504.00</b>	<b>198.00</b>	<b>-61.00</b>

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

Asimismo, el sector de servicios de preparación de alimentos, de acuerdo con la SECTUR, se considera como un complemento del sector turístico. Como se observa en la Ilustración VI-5, la Alcaldía Miguel Hidalgo está abastecida de esta actividad casi en su totalidad, particularmente de restaurantes. Sin embargo, en el entorno inmediato a Gelati 94 la densidad es baja, de manera que el proyecto además de comprender el uso de servicios de hospedaje tipo suites, al estar conformado por un restaurante en planta baja, cuyo servicio generará 20 empleos directos y se tendrá una capacidad de aforo de 131 comensales, aunado a un local comercial, aumentará la oferta en servicios de preparación de alimentos, atendiendo no solo a la demanda de los huéspedes proyecto de las mismas suites propuestas sino de su entorno inmediato.

El proyecto busca ampliar la oferta de comercios y servicios en el corredor urbano Av. Constituyentes y generar empleos, al respecto, de acuerdo con la Oficina Virtual de Información Económica de la Ciudad de México (OVIE), se estima que el total de personal ocupado en la zona es de 499,656 mismas que en promedio tienen una remuneración mensual por empleado de \$20,510.00 pesos y respecto a la productividad laboral promedio anual, es decir, el valor monetario de la producción anual de los trabajadores de las unidades económicas en la demarcación, es de \$1,163,094.00.

Ilustración VI-5 Oferta de restaurantes



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

En resumen, el proyecto Gelati 94 busca ser parte de la reactivación de la economía y del turismo por medio del cambio de uso de suelo de oficinas a servicios de hospedaje tipo suites, mismo que contempla restaurante en planta baja y local comercial, conformado por 119 suites con una capacidad de hasta 420 huéspedes. Asimismo, generará directamente 37 empleos para la operación del desarrollo, el cual será un catalizador para estimular el crecimiento de negocios indirectos.

### VI.II Factor Vivienda

El PDDU-MH hace una diferencia entre el tipo de vivienda que se encuentra en esta Alcaldía, identificándolas como viviendas particulares y viviendas colectivas. De acuerdo con esto, en el año 2000 se registró un total de 96,904 viviendas, mientras que en el año 2020 este número se incrementó a 142,453 viviendas, es decir, en 20 años la vivienda aumentó 68% (ver Tabla VI-7), lo cual reafirma la tendencia de crecimiento que se estimó en el programa. Sin embargo, al aumentar la vivienda también aumentó el porcentaje de viviendas desocupadas que anteriormente se encontraba en 2.41% y, de acuerdo con el SCINCE, INEGI 2020 actualmente se encuentra en 9.43% del total de viviendas particulares, haciendo ver que a pesar de que existía una necesidad de vivienda en esta Alcaldía, éste no es el único problema que se presenta debido a la cantidad de viviendas desocupadas, lo cual evidencia la necesidad de

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

reciclar las construcciones existentes con otros usos que motiven y satisfagan otras demandas existentes.

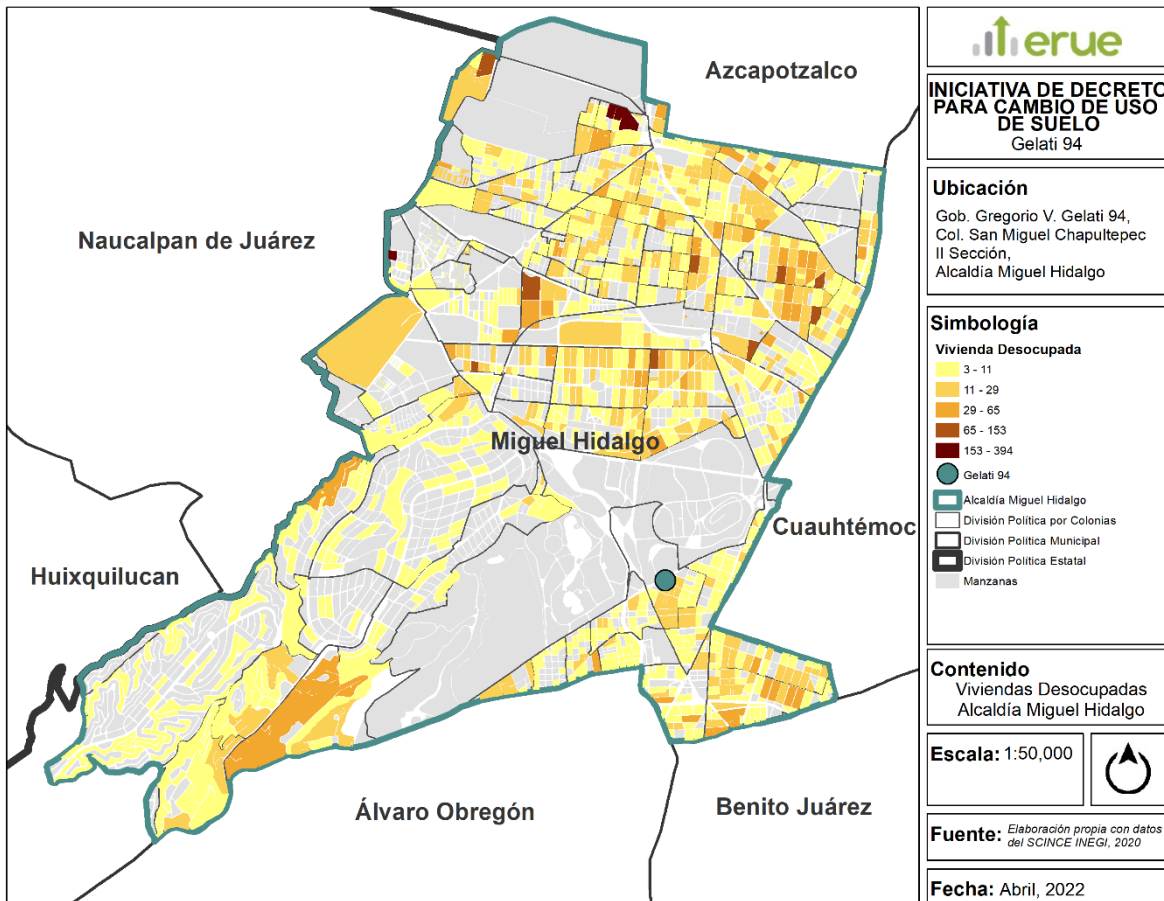
Tabla VI-7 Desglose de Viviendas

CONCEPTO	PDDU MH 2000			SCINCE 2020		
Total de viviendas	96,904	100%	---	142,453	100%	---
Viviendas Particulares	96,812	99.91%	---	142,445	99.99%	---
Viviendas Particulares Habitadas	94,477	---	97.59%	123,008	---	86.35%
Viviendas Particulares Deshabitadas	2,335	---	2.41%	13,431	---	9.43%
Viviendas Particulares de uso temporal	---	---	---	6,006	---	4.22%
Viviendas Colectivas	92	0.09%	---	8	0.01%	---

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

Sobre la dinámica de las viviendas desocupadas, las zonas que presentan mayor cantidad de vivienda desocupada, se concentran en la zona central y norte de la Alcaldía, así como en la zona inmediata donde se encuentra el proyecto Gelati 94 (Ilustración VI-6). Dado que el actual proyecto no busca resolver un tema de vivienda, la principal ventaja radica en que brindará al entorno de un atractivo más entre las actividades económicas de la zona, así como el reutilizamiento de inmuebles logrando adaptarse a las dinámicas actuales y que se han establecido desde años anteriores, dando nueva vida a las áreas circundantes a partir de las actividades que este desarrollo detone.

Ilustración VI-6 Viviendas Desocupadas Alcaldía Miguel Hidalgo



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

Si bien el proyecto actualmente cuenta con uso de oficinas, es importante considerar que el uso de servicio de hospedaje busca el aprovechamiento de las dinámicas de la zona y la complementariedad de la misma partiendo del potencial constructivo que presenta. No obstante, en los años recientes debido a la emergencia sanitaria por SARS-CoV-2 (COVID-19) algunos de estos desarrollos han dejado de funcionar considerando que las actividades administrativas y con ello la necesidad de usos de oficina que alberguen estas actividades ha cambiado derivado de dicha emergencia sanitaria, adaptándose a un nuevo esquema de trabajo.

El cuanto a la postura que ha tenido el Gobierno de la Ciudad de México respecto a este fenómeno, considera la obsolescencia de inmuebles por la falta de rentabilidad de los mismos, al igual que la sobreoferta de espacios de oficinas, lo cual ha llevado a desarrollar programas especiales como el Programa de Reconversión de Oficinas a Vivienda y Otros Usos parte del Plan de Reactivación Económica que si bien, como se comentó anteriormente, este proyecto por su ubicación y uso pretendido no suman al Programa, Gelati 94 busca replicar los objetivos de crecimiento económico y aplicar los lineamientos que permiten desarrollar otras áreas como Av. Constituyentes.

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

En conclusión, en materia de Vivienda Gelati 94 es viable debido a que no pretende la sustitución del uso habitacional por uso de servicio de hospedaje, por el contrario, pretende el reciclamiento de un inmueble del que anteriormente se aprovecho con uso de oficinas, para así permitir un mayor derrama económica y fortalecimiento de los usos complementarios al carácter habitacional de la zona.

#### VI.III Factor Ambiental

La Alcaldía Miguel Hidalgo se caracteriza por tener áreas verdes y espacios abiertos siendo el más relevante el Bosque de Chapultepec conformado por tres secciones y que a su vez está declarado como Área de Valor Ambiental dentro de la categoría de Bosque Urbano con una superficie total de 686.01Ha. Además del valor paisajístico, este bosque busca establecer un régimen para la conservación, restauración y rehabilitación de los recursos naturales que a su vez proporcionan servicios ambientales al área metropolitana de la Ciudad de México. En relación con Gelati 94, el proyecto se encuentra frente a la Primera Sección

Asimismo, existen más elementos naturales de gran importancia como las 23 fracciones de Bosques de las Lomas que ocupan una superficie de 26.4Ha aproximadamente decretadas como Zona de Conservación Ecológica, al igual que las áreas naturales urbanas como las barrancas localizadas en las colonias Lomas Altas y Lomas de Reforma que a su vez se han declarado como Área Natural Protegida.

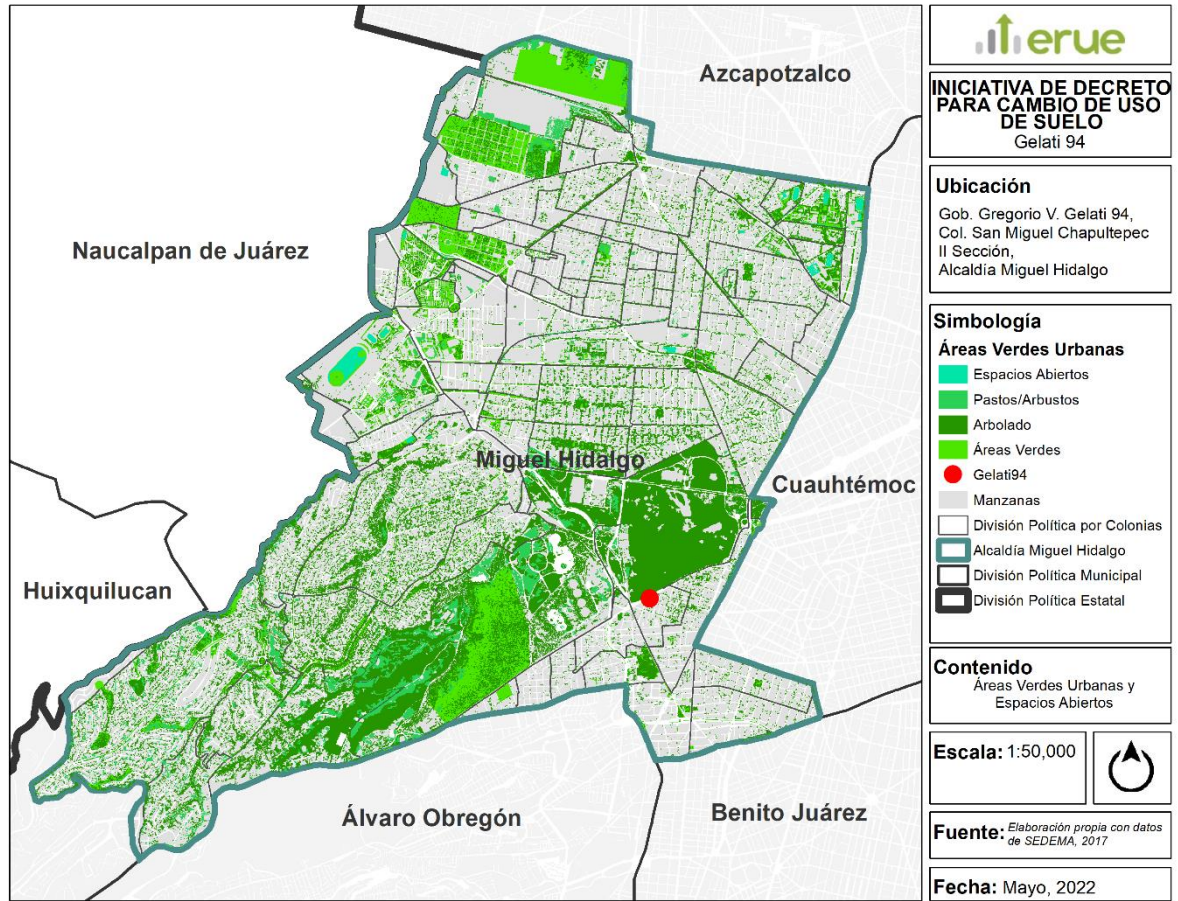
Aunado a lo anterior, la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con los parques Luis Donaldo Colosio, Popotla, Ganada y Jacaranda, además de presentar jardines vecinales y áreas de juegos infantiles que complementan los espacios dedicados a la recreación, siendo el más relevante por su magnitud el parque Jacaranda, como se muestra en la Tabla VI-8.

Tabla VI-8 Áreas Verdes en la Alcaldía Miguel Hidalgo

ÁREAS VERDES			
Nombre	Superficie (Ha)	%	Uso
1° Sección Bosque de Chapultepec	274.08	37.65%	Espacio Abierto
2° Sección Bosque de Chapultepec	168.03	23.08%	Espacio Abierto
3° Sección Bosque de Chapultepec	243.90	33.50%	Área de Valor Ambiental
Bosques de las Lomas	26.40	3.63%	Zona de Conservación Ecológica
Luis Donaldo Colosio	6.12	0.84%	Parque
Popotla	2.58	0.35%	Parque
Granada	0.25	0.03%	Parque
Jacaranda	6.70	0.92%	Parque
<b>TOTAL</b>	<b>728.06</b>	<b>100%</b>	<b>---</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del PDDU-MH, 2008.

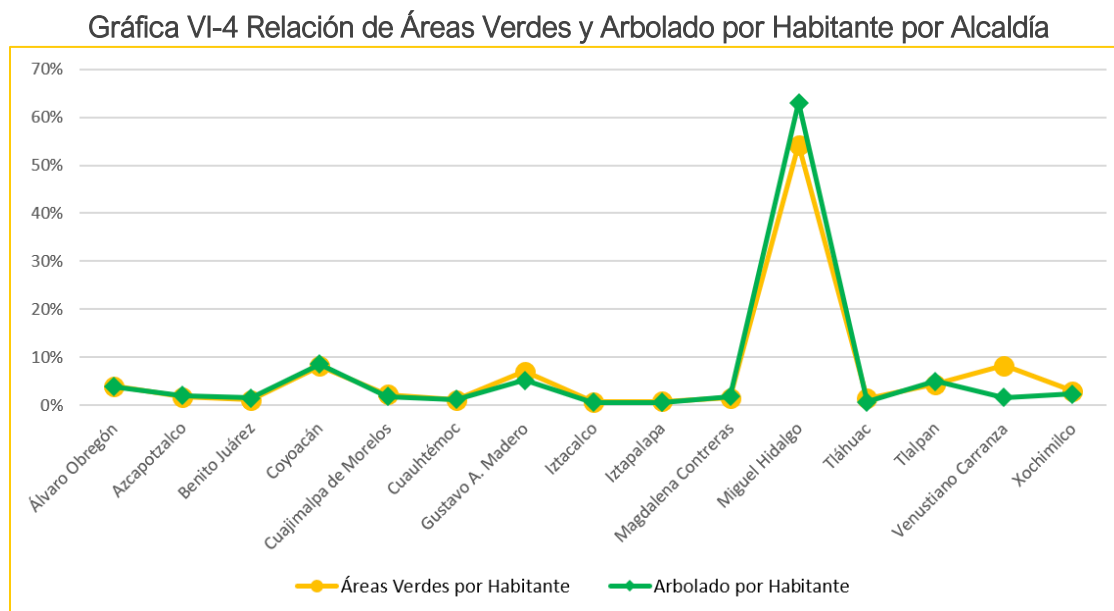
Ilustración VI-7 Áreas Verdes Urbanas en Alcaldía Miguel Hidalgo



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

Por lo tanto, se puede inferir que el proyecto no tendrá un impacto significativo debido a su ubicación frente a la I sección del Bosque de Chapultepec que cuenta con el mayor porcentaje de áreas verdes en la Alcaldía, en este sentido y considerando que actualmente el inmueble ya se encuentra construido, no se prevé una influencia más que de operación por parte del inmueble hacia su contexto inmediato.

Lo anterior lo reafirma el Inventario de Áreas Verdes Urbanas (SEDEMA, 2017) quien indica que la superficie de área verde presente en la alcaldía es de 5,607,701.5m<sup>2</sup> (Ilustración VI-7), con un promedio por habitante de 15.40m<sup>2</sup>, superior al promedio de la Ciudad de México de 7.54 m<sup>2</sup>, y siendo la alcaldía que mayor representatividad tiene en este sentido como se observa en la Gráfica VI-4, proporcionándole a la Ciudad el 8.33% del total de la superficie de áreas verdes, dotando de servicios ambientales que mejoran las condiciones de vida de los habitantes de esta zona, así como de la población flotante.



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

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

La alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con Estaciones de monitoreo de la calidad del aire siendo la Estación Miguel Hidalgo (MGH) ubicada en la Colonia de América, la más cercana al proyecto y que de acuerdo con las mediciones automáticas de la Tabla VI-9, ilustra la severidad de los problemas de la calidad del aire en la zona.

Tabla VI-9 Resumen del cumplimiento de las NOM de calidad del aire, 2018

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

■ = Cumple con el límite normado

■ = No cumple con el límite normado

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

El valor dentro de cada celda corresponde a la concentración máxima registrada en el año, ya sea como promedio de 1 hora, 8 horas, 24 horas o anual, de acuerdo con el contaminante y límite normado, por lo que se puede observar que, aunque para 2018 hubo una disminución en la generación de CO, el resto de los contaminantes no cumplieron con los límites normados, donde además se registró una mala calidad del aire en la estación por O<sub>3</sub> en más de 100 días del año.



## Iniciativa de Decreto

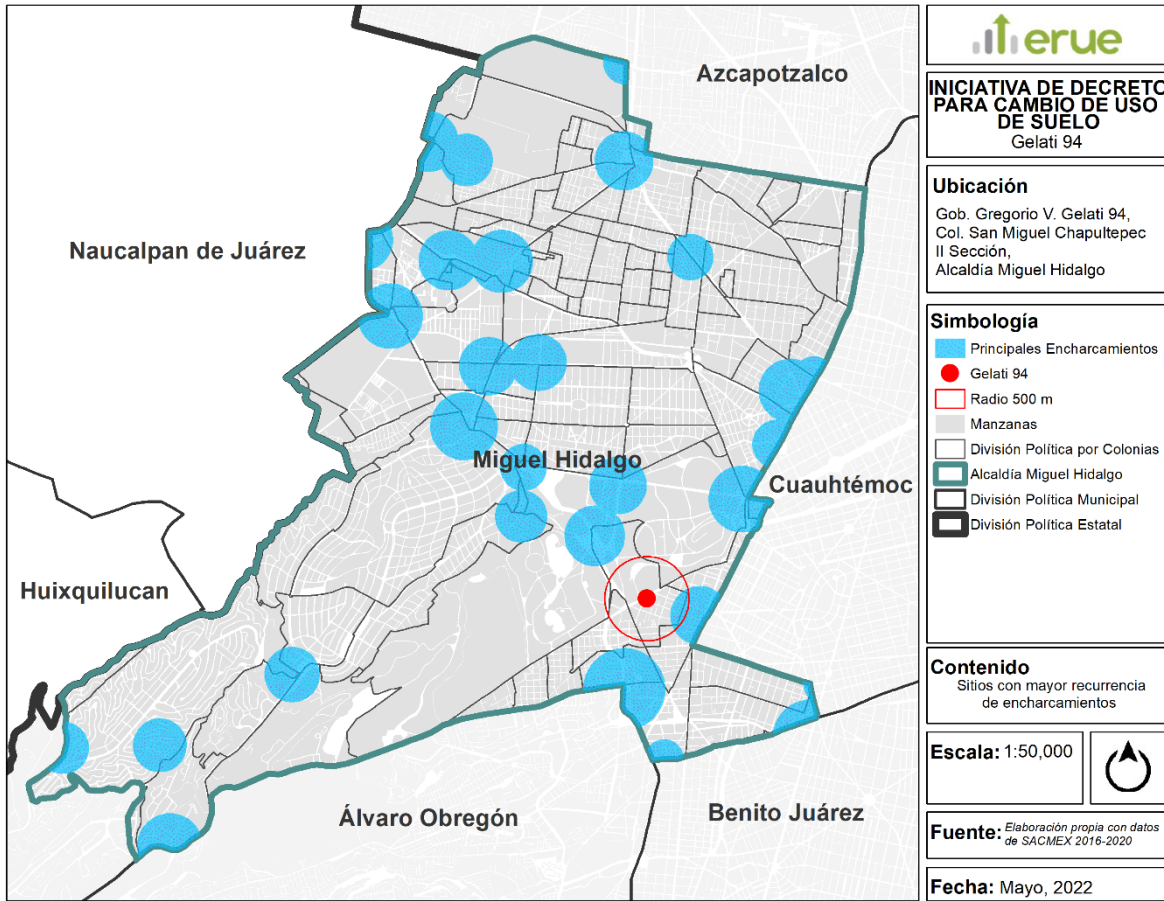
### Gelati No. 94

Es por eso que el proyecto cumplirá con los requerimientos normativos actuales en materia de estacionamientos para vehículos motorizados al igual que para bicicletas ya que, por un lado, buscará satisfacer las demandas y necesidades de movilidad para la población que haga uso de vehículo particular para sus desplazamientos, considerando que se localiza sobre una de las vialidades principales de poniente de la Ciudad de México a través de la reducción del tiempo de búsqueda de estacionamientos al existir los espacios necesarios, claramente señalizados, y con ello evitar los recorridos a baja velocidad que resultan improductivos, reduciendo la contaminación atmosférica y las emisiones de ruido y, por otro lado, logre satisfacer las necesidades de la población que haga uso de medios de transporte no motorizado como la bicicleta.

Asimismo, el proyecto plantea materiales con índices de reflectividad solar que eviten el efecto de isla de calor, disminuyendo así el consumo de electricidad por el uso de aire acondicionado o ventiladores en los momentos más calurosos del día, el uso de materiales de alta duración y bajo mantenimiento y considerará la orientación solar para el desarrollo de espacios interiores y exteriores para una correcta iluminación del 90% de los espacios con luz natural, reduciendo el consumo de energía eléctrica para alumbrar dichos espacios en ciertas horas del día. Además, considera sistemas de ahorro sustentables en las ingenierías hidro-sanitaria y eléctrica, como inodoros de doble descarga y de bajo consumo que permitirán disminuir el gasto de agua por la dosificación en las descargas al momento de su uso, así como iluminación tipo LED que, además de producir menor calor y requerir bajo mantenimiento, son de mayor duración y menor consumo de energía eléctrica.

La ZMVM se caracteriza por tener una temporada de lluvia que normalmente comprende los meses de junio a septiembre; aunque en ocasiones se presenta desde finales de mayo hasta octubre provocando encharcamientos en calles próximas al proyecto provocados por desniveles en la red, derivados de hundimientos diferenciales en el subsuelo y, eventualmente por el azolve de las alcantarillas (Ilustración VI-8). Conforme al Informe de la Calidad del Aire en la Ciudad de México, 2018, la precipitación acumulada para la Alcaldía Miguel Hidalgo fue de 304 mm, posicionándose en el 7° puesto de las alcaldías con mayor precipitación acumulada anual, por encima de la alcaldía Cuauhtémoc, con 275 mm, por lo que se podría esperar una cantidad intermedia dada su cercanía al proyecto.

Ilustración VI-8 Sitios con mayor recurrencia de encharcamientos 2016 - 2020



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

De esta manera, considerando que el área de desplante de los sótanos abarca la totalidad del predio, el proyecto no contempla área permeable; sin embargo, con la finalidad de sumar a las medidas sustentables del proyecto, así como el que considera el Programa Delegacional vigente, éste propone un Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales en azotea, el cual buscará la aprobación del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. El agua de lluvia captada tendrá un adecuado tratamiento para todos aquellos usos que no requieran agua potable como la evacuación de excusados, actividades de limpieza y la alimentación de equipos de aire acondicionado, aprovechando de manera eficiente el agua pluvial, reduciendo el flujo de agua a los drenajes, ayudando a tener menos inundaciones y conservando las fuentes de agua en la medida del alcance del proyecto.

Asimismo, el proyecto Gelati 94 contará con un sistema de tratamiento de aguas residuales a partir de la separación de las aguas grises y las aguas negras para su posterior tratamiento a través de un proceso de decantación, descomposición y separación de la materia orgánica, lo que minimizará la cantidad de sólidos orgánicos y suspendidos en la descarga de aguas para limitar la contaminación al medio ambiente y reducirá la demanda del consumo de agua de la red general.

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Puntualizando en los elementos que conforman la zona donde se pretende desarrollar el proyecto Gelati 94, resulta importante la presente Iniciativa ya que la reutilización bajo criterios de sustentabilidad del inmueble base de este proyecto motivará por un lado a minimizar el impacto que se genera a causa de la extracción y utilización de materiales de construcción a través del reciclaje de un inmueble ya construido y, por otro lado, un menor impacto ambiental por su operación considerando los criterios de sustentabilidad que este proyecto propone para albergar un uso cuya población objetivo será menor que la del uso de oficinas que actualmente presenta.

#### VI.IV Factor Social

*En cuanto al comportamiento poblacional de la Alcaldía Miguel Hidalgo, de acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda realizado por el INEGI, se estima que en el periodo comprendido entre 2010 y 2020 en la demarcación hubo un incremento poblacional del 7.83%, es decir, hubo un aumento de 29,085 habitantes (ver Tabla VI-10 y*

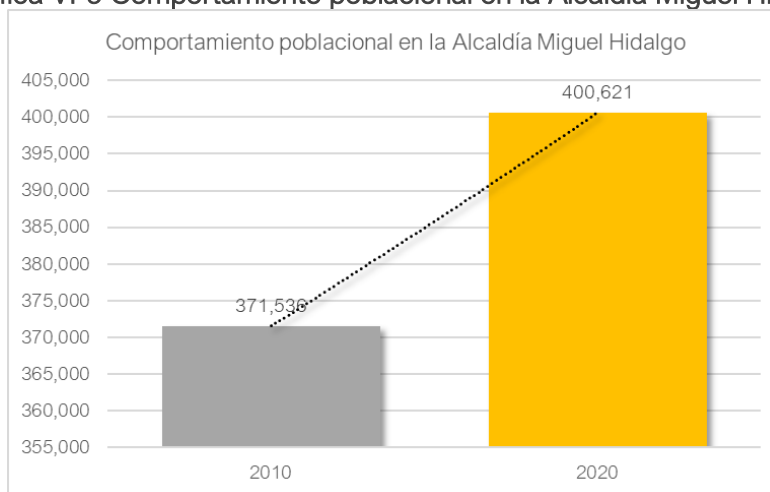
Gráfica VI-5). El crecimiento poblacional refleja que el fenómeno de despoblamiento en la demarcación ya no representa una problemática, ya que se ha revertido. Si bien la Alcaldía ha presentado un incremento poblacional, este crecimiento no es homogéneo dentro de su territorio como se observa en la Ilustración VI-9; en la Colonia San Miguel Chapultepec II Sección se puede observar que el crecimiento poblacional se comporta de manera distinta en relación a la Colonia Granada, la cual presenta el mayor incremento.

Tabla VI-10 Comportamiento de la población en la Alcaldía Miguel Hidalgo

Comportamiento de la población		
Año	Población	Variación
2010	371,536	7.83%
2020	400,621	
<b>Diferencia</b>	<b>29,085</b>	

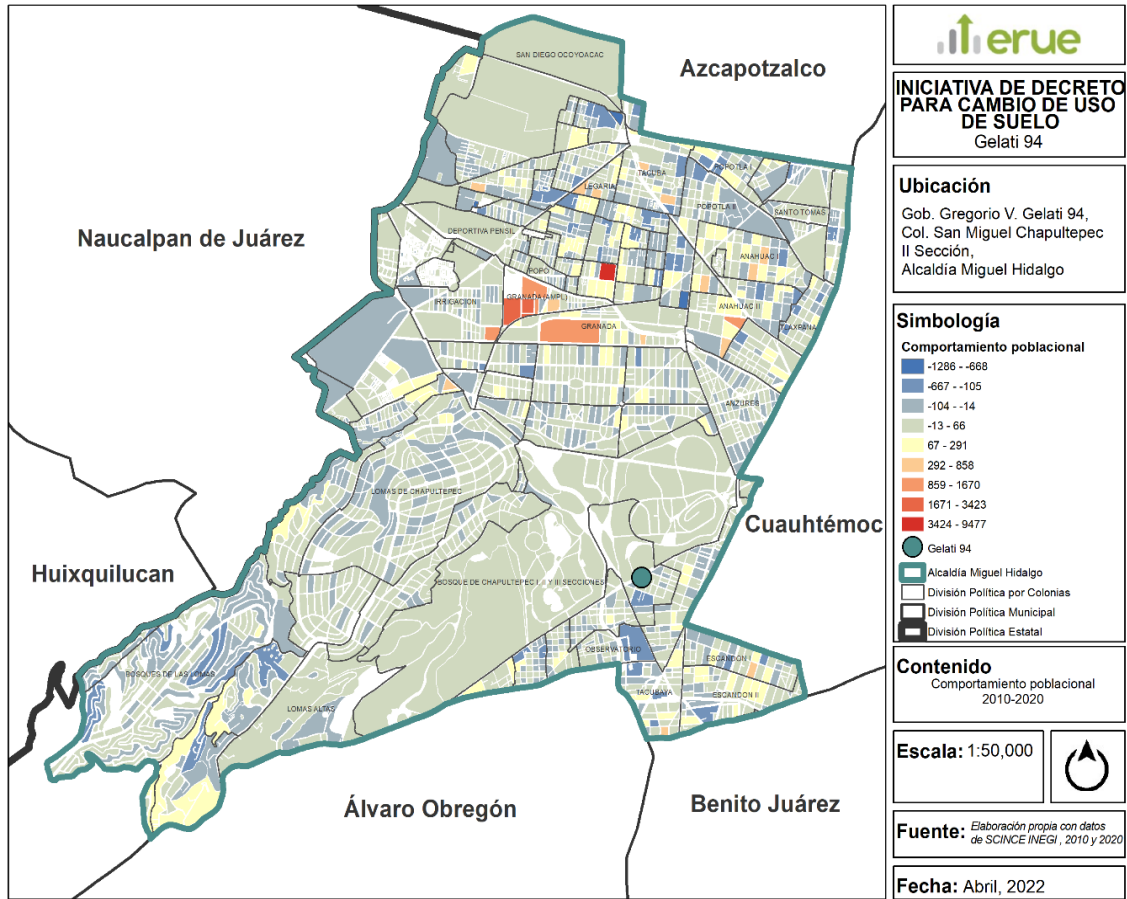
*Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI*

Gráfica VI-5 Comportamiento poblacional en la Alcaldía Miguel Hidalgo



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

Ilustración VI-9 Comportamiento poblacional en la Alcaldía Miguel Hidalgo 2010-2020



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

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

Considerando lo anterior, a nivel ciudad, la Alcaldía Miguel Hidalgo y la Alcaldía Benito Juárez, son las demarcaciones que tienen un estrato de Índice de Desarrollo Social (IDS) Muy Alto.

Como se aprecia en la

Ilustración VI-10, la distribución de los estratos muy alto a nivel manzana se concentran principalmente al poniente de la demarcación, específicamente en las colonias Polanco, Lomas de Chapultepec, Bosques de las Lomas, Lomas Altas y Anzures.

El estrato alto se encuentra localizado principalmente en el oriente de la demarcación, teniendo presencia en la colonia Escandón y en San Miguel Chapultepec, colonia en la que se localiza

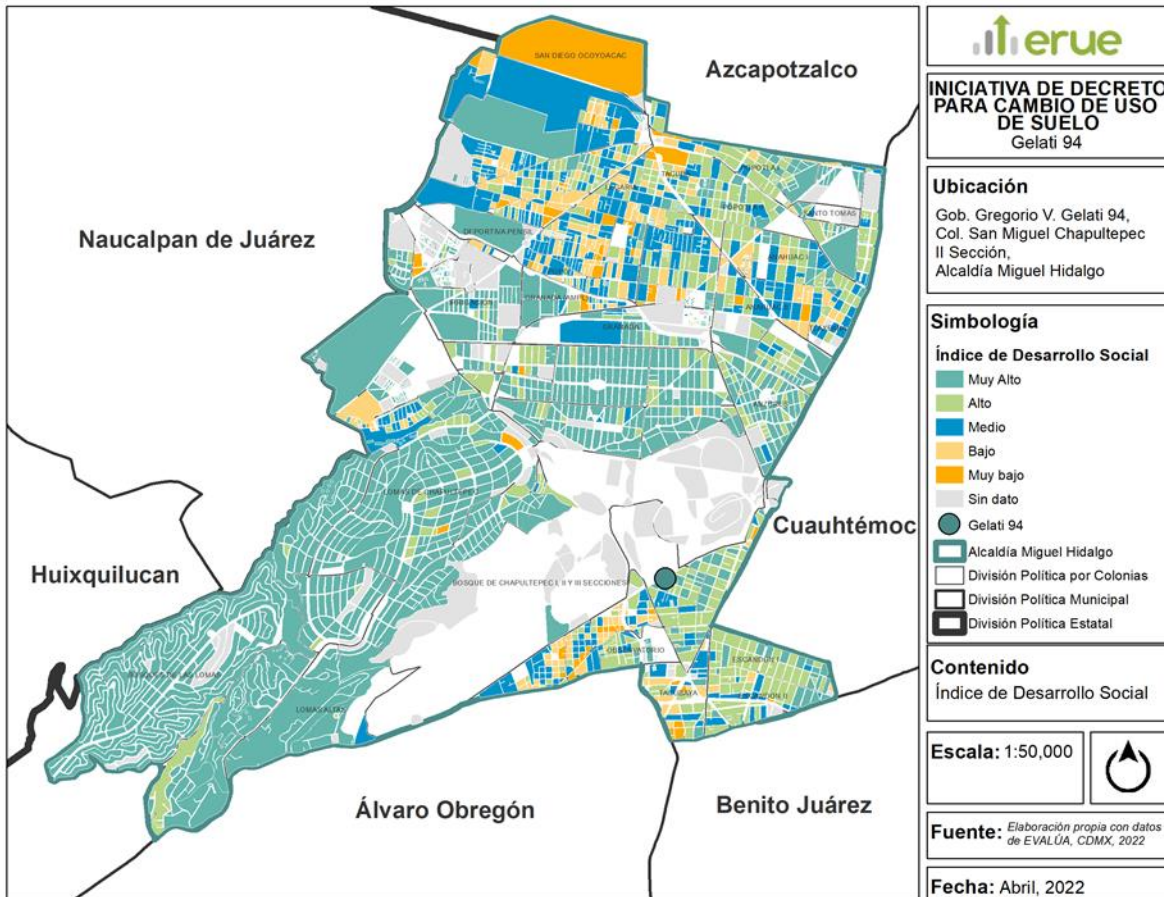
## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

el proyecto Gelati 94. Finalmente, los estratos bajo y muy bajo se encuentran dispersos al norte y sur de la Alcaldía, como en las colonias Legaria, Popo, Observatorio y Tacubaya.

Como se mencionó anteriormente, el proyecto Gelati 94 se encuentra en una colonia consolidada y abastecida de servicios en su totalidad, cuyas condiciones permiten e incentivan la realización de proyectos inmobiliarios, así como inversiones que contribuyen al dinamismo social y económico. En este sentido, se espera que el proyecto sea parte de este dinamismo y que a su vez incremente la calidad de vida de la población residente e integre infraestructura para soportar la llegada de población flotante. Asimismo, se espera que el proyecto se integre al entorno de la colonia San Miguel Chapultepec II Sección en armonía con su dinámica, el cual tendrá menor población flotante de empleados y usuarios del proyecto en comparación de su uso actual, el cual corresponde a oficinas.

Ilustración VI-10 Mapa índice de desarrollo social a nivel manzana de la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del PDDU-MH y el Atlas de Riesgos de la CDMX, 2022.

Por otro lado, analizando las condiciones de seguridad en la vía pública, datos de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, en el periodo de enero de 2021 a febrero de 2022, se registraron 22 delitos cometidos en la vía pública, de los cuales el 45.45% fue robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia, seguido de robo de vehículo con y sin violencia

**Iniciativa de Decreto**

**Gelati No. 94**

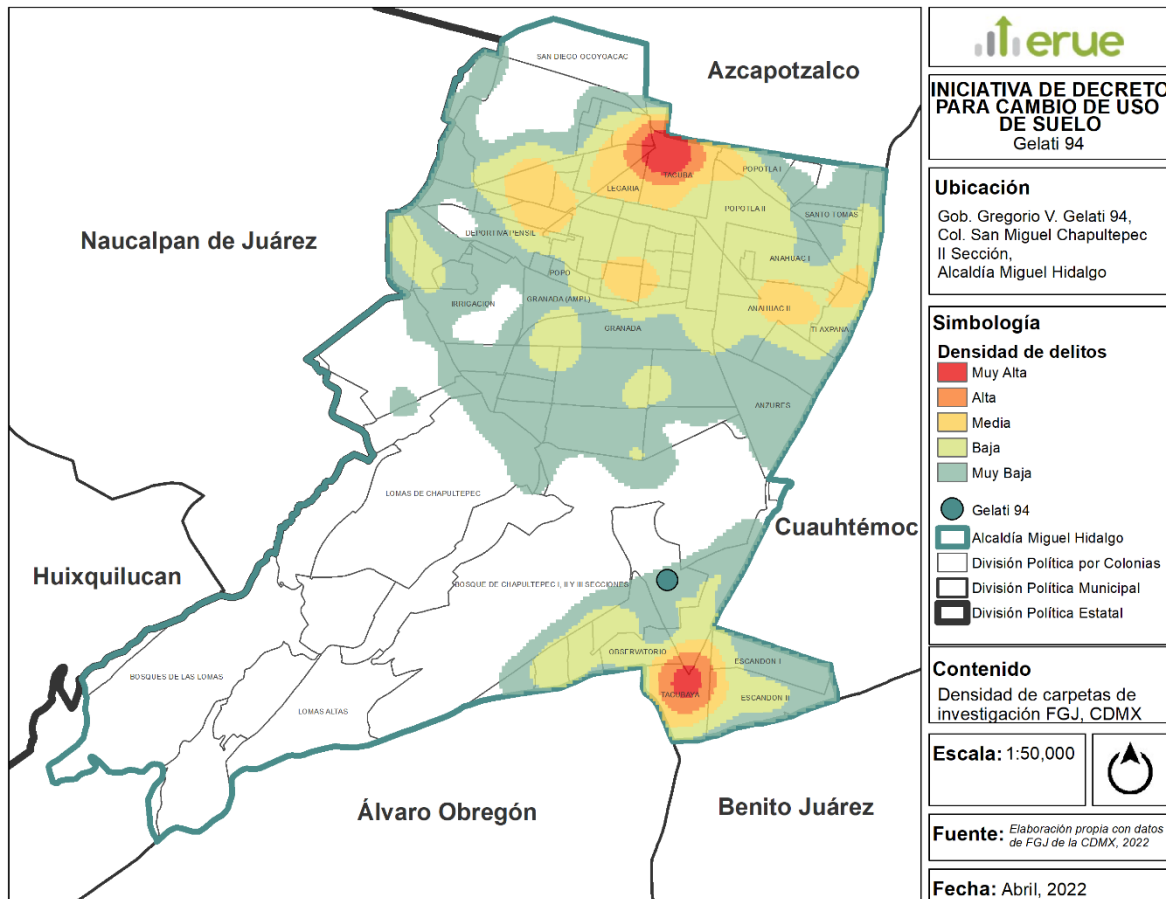
con un 36.36%, ver Tabla VI-11. Como se observa en la Ilustración VI-11, en el entorno inmediato a Gelati 94 la densidad de delitos cometidos en vía pública es baja y muy baja.

**Tabla VI-11 Delitos cometidos en el entorno inmediato (500m) de Gelati 94**

DELITOS COMETIDOS EN VÍA PÚBLICA		
Categoría	Número de delitos	Porcentaje
Robo a transeunte en vía pública con y sin violencia	10	45.45%
Robo de vehículo con y sin violencia	8	36.36%
Robo a negocio con violencia	2	9.09%
Robo de motocicleta con y sin violencia	2	9.09%
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

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

**Ilustración VI-11 Mapa de densidad de carpetas de investigación en la Alcaldía Miguel Hidalgo**



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

Considerando las condiciones antes descritas, el proyecto Gelati 94 contempla en su diseño una planta baja activa en la cual se encontrará un restaurante y un local comercial, entre cuyos beneficios se encuentra la relación visual entre el interior y el exterior del edificio. Asimismo, se contempla la ampliación de las banquetas las cuales serán adaptadas para ser accesible y

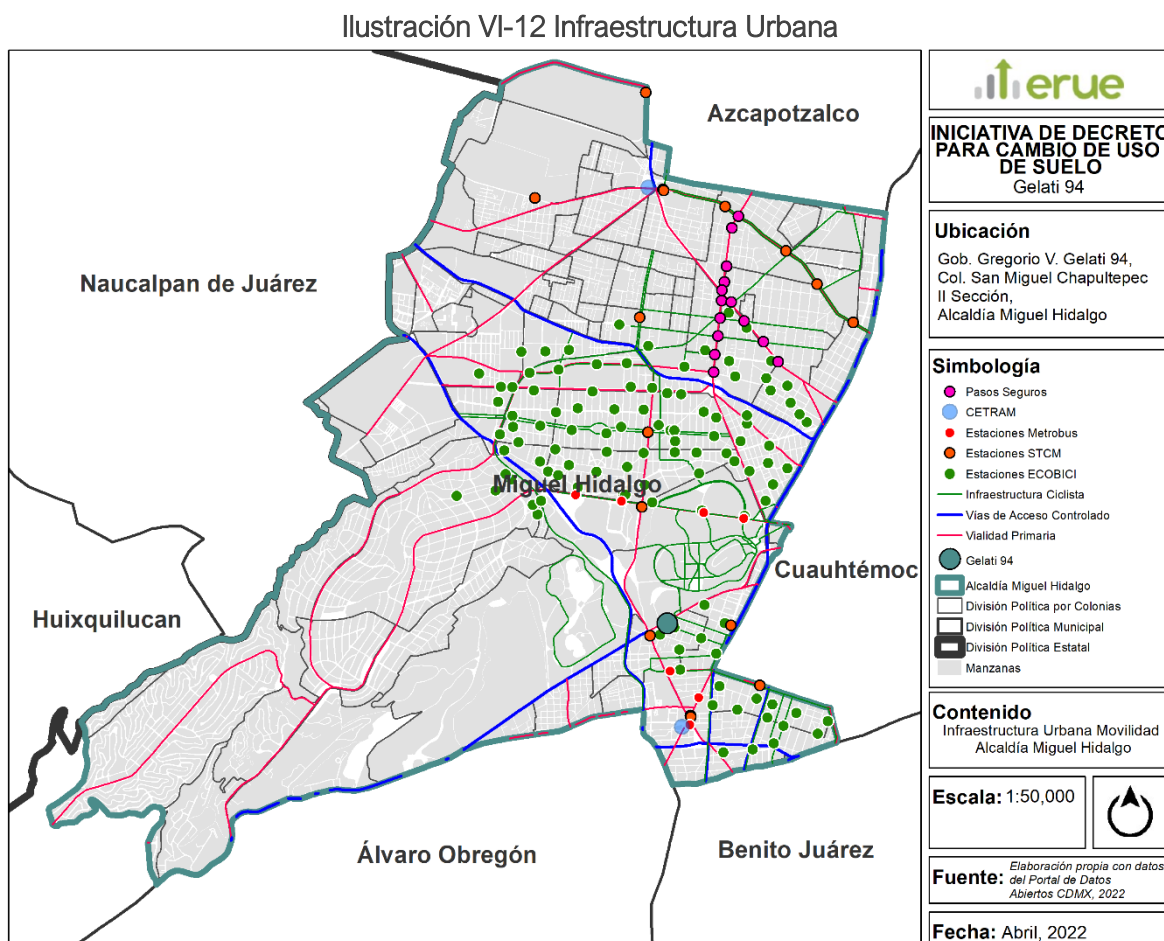
## Iniciativa de Decreto

Gelati No. 94

permitir el tránsito peatonal. Esto permitirá que exista una interacción con el entorno de tal manera que pueda contribuir a la vitalidad del espacio público.

### VI.V Infraestructura Urbana

Miguel Hidalgo cuenta con importantes vialidades que articulan y conectan con las Alcaldías colindantes, así como con la periferia de la Ciudad, de las cuales destacan Paseo de la Reforma, Calzada México - Tacuba, Bosque de la Reforma, Av. Constituyentes, Paseo de las Palmas y Av. Río San Joaquín por la cantidad de kilómetros lineales que recorren dentro de la demarcación, siendo la Av. Constituyentes la más relevante para el proyecto Gelati 94 debido a que uno de sus frentes colinda con esta vialidad, lo cual permitirá la llegada y salida de la población objetivo y logrará conectarla con distintos puntos de la ciudad en dirección poniente-oriente.



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

La Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con un total de 113 estaciones del sistema de bicicletas públicas de la Ciudad de México (ECOBICI), lo que se puede observar en la

Tabla VI-12 y la

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Ilustración VI-12, las cuales se concentran principalmente en las colonias Ampliación Granada, Anzures, Escandón, San Miguel Chapultepec y Polanco, siendo esta última la que mayor cantidad de estaciones alberga con 41; sin embargo, esto también evidencia que no toda la Alcaldía cuenta con este tipo de infraestructura.

Cabe destacar que esta zona al sur de la Alcaldía, donde se localiza el predio que albergará el proyecto Gelati 94 se encuentra altamente conectada con las alcaldías colindantes que a su vez cuentan con este servicio de bicicletas públicas que lograría satisfacer las demandas desde la movilidad no motorizada de la población objetivo, así como de los operadores del proyecto.

Tabla VI-12 Estaciones de ECOBICI por colonia en la Alcaldía Miguel Hidalgo

COLONIA	ESTACIONES ECOBICI
Polanco	41
Ampliación Granada	15
Anzures	11
Escandón	10
San Miguel Shapultepec	8
Anáhuac I	5
Granada	5
Bosque de Chapultepec	4
Anáhuac Mariano Escobedo	2
Irrigación	2
Lomas de Chapultepec Sección III	2
Lomas de Chapultepec Sección V	2
Lomas Vireyes	2
Anáhuac Dos Lagos	1
Cuauhtémoc Pensil	1
Hipódromo	1
Molino del Rey	1
<b>TOTAL</b>	<b>113</b>

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

Aunado a las estaciones del sistema de bicicletas públicas de la Ciudad de México, se han desarrollado 64.4 kilómetros lineales de ciclovías a lo largo de la Alcaldía Miguel Hidalgo que conectan con las colonias Benito Juárez y Cuauhtémoc, principalmente. Estas ciclovías recorren 37 de las 117 colonias que conforman la Alcaldía, lo cual refleja la falta de infraestructura de este tipo dentro de la Alcaldía.

Por otro lado, Miguel Hidalgo concentra 17 estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro, puntualmente de las líneas 1, 2, 7 y 9 de las cuales las más relevantes son Tacuba y Tacubaya, ya que se conectan con 4 líneas del sistema, además de contar con un Centro de Transferencia Modal (CETRAM) que conecta con otros medios de transporte público. También, concentra 7 estaciones del Metrobús que forman parte de las líneas 2 y 7 de las cuales en esta alcaldía se encuentra la terminal de cada una de estas líneas.



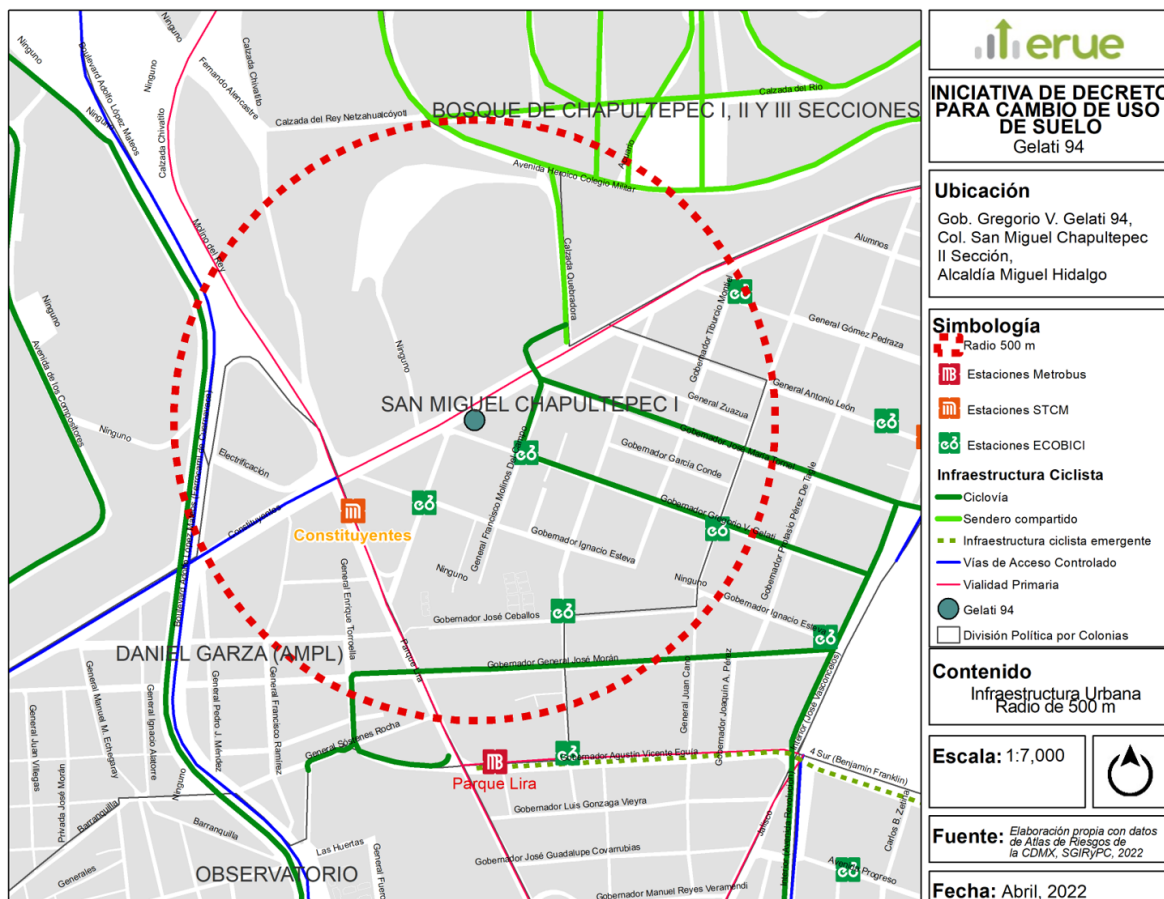
## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Por ello, se concluye que la Alcaldía cuenta con diversas alternativas que permiten el desplazamiento de personas en diferentes medios de transporte público y no motorizado, además de contar con intervenciones que han buscado mejorar las condiciones de seguridad vial.

Particularmente el entorno donde se localiza el proyecto Gelati 94 se encuentra en una zona con buena conectividad que permitirá la llegada y salida de la población que atraiga, aunado a la dinámica que ya existe en la zona considerando, como se muestra en la Ilustración VI-13, que el predio se localiza sobre Av. Constituyentes, que es de gran relevancia para esta zona de la ciudad además de conectar con otras vialidades principales como Av. Parque Lira, así como con Anillo Periférico, que resultan importantes principalmente para la población que haga uso de esta vialidad para sus traslados. Asimismo, en un radio menor a 500 metros del predio se encuentra la estación Constituyentes que forma parte de la Línea 7, así como 5 estaciones del sistema de bicicletas públicas de la Ciudad de México (ECOBICI), que ofrecen una alternativa más para resolver la necesidad de desplazamiento de la población objetivo, así como el personal que labore en la operación de este proyecto.

Ilustración VI-13 Infraestructura Urbana en un radio de 500 m



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

De igual manera, el proyecto Gelati 94 busca integrarse en el entorno inmediato considerando que, además de influir en las dinámicas locales, logre aportar a los objetivos que plantea el

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Programa Delegacional en relación a mejoramiento de la estructura vial, la conectividad y principalmente la intervención de espacios abiertos con motivo de la integración social al proponer la ampliación de las banquetas al exterior del inmueble que cuenten con continuidad de pavimentos y señalamiento horizontal y vertical que motivarán una alta seguridad vial, adaptándolas para ser accesibles y que esto motive y evidencie la prioridad a los peatones que transiten en la zona, como parte de las Medidas de Integración Urbanas derivadas de la aplicación de la Norma General de Ordenamiento 19 referente al Estudio de Impacto Urbano.

Asimismo, considerando la alta dinámica e infraestructura ciclista que caracteriza esta zona de la alcaldía, además del cumplimiento normativo, el proyecto proporcionará 137 cajones de estacionamientos para vehículos motorizados, así como 35 biciestacionamientos que busquen atender las demandas de la población que atraiga este proyecto, dando las alternativas necesarias para satisfacer la necesidad de movilidad que se llegue a detonar.

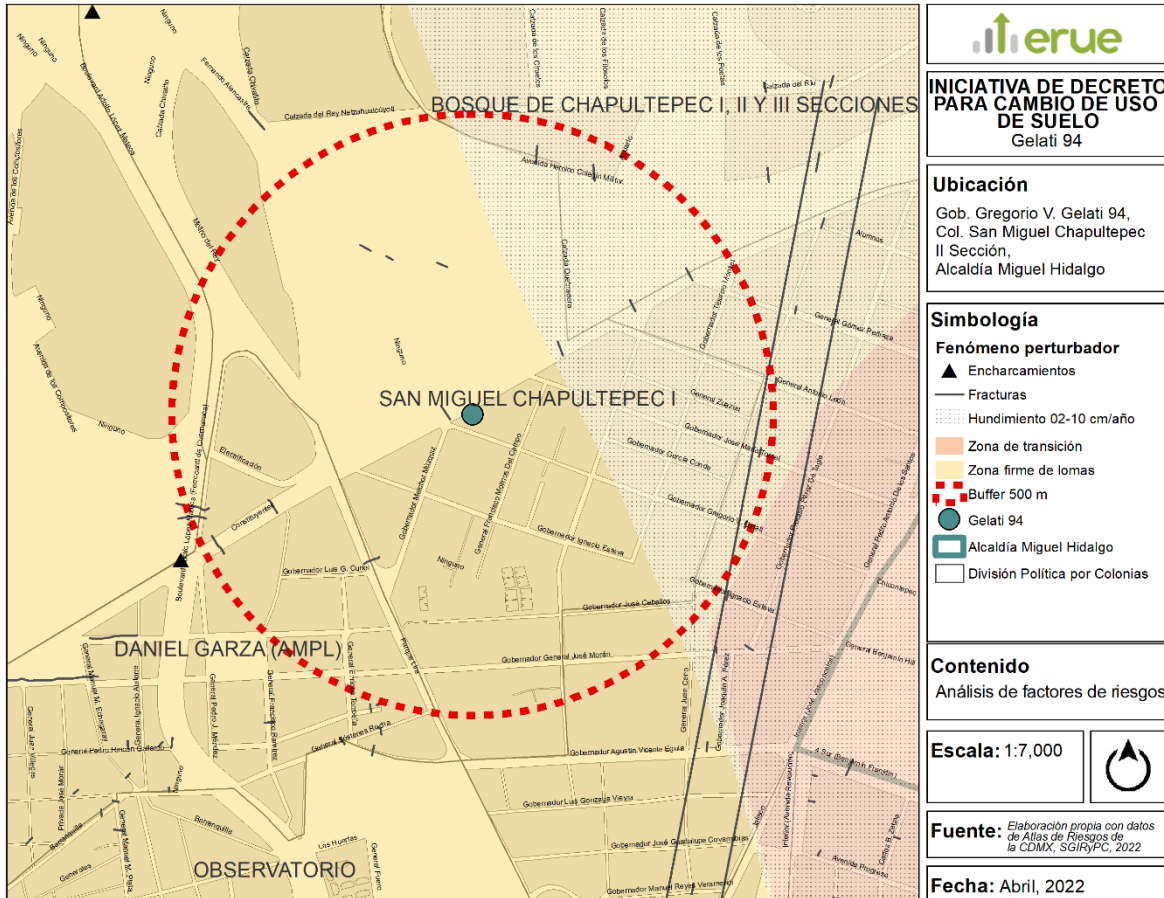
En conclusión, se han realizado cambios en la infraestructura vial motivados por la orientación hacia el uso de medios de transporte sustentables y no motorizados para el desplazamiento de la población, sin dejar de lado la importancia de las vialidades principales de la Alcaldía y la conexión con el resto de la Ciudad, por lo que las intervenciones que el proyecto Gelati 94 propone, tratan de amenizar su integración al entorno inmediato por lo que mejorarán las condiciones del mismo que beneficiará no solo a la población que este proyecto atraiga, sino también a la población residente y la flotante que ya hace uso de este entorno para el desarrollo de sus actividades.

#### VI.VI Factor Riesgos

El PDDU-MH reconoce la existencia de diversos fenómenos perturbadores que afectan el territorio de la demarcación, siendo estos de carácter natural, así como de carácter antropogénico. De manera general, a lo largo del apartado de Riesgos y Vulnerabilidad del programa se hace mención que el 65% de la demarcación se encuentra en alto peligro de sismicidad puesto que se localiza en zona geotécnica lacustre, sin embargo, con información del portal del Atlas de Riesgos de Protección Civil, se aprecia que está información es incorrecta, puesto que la gran mayoría del territorio de la Alcaldía se encuentra en la Zona de Lomas, la cual y por sus características representa un riesgo bajo por sismicidad como lo es la ubicación del proyecto Gelati 94.

Para realizar el análisis en torno al predio y su contexto inmediato (500 m a la redonda), se hace uso de la información disponible en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, cuya síntesis se observa en la Ilustración VI-14, y en la Tabla VI-13.

Ilustración VI-14 Análisis de factores de riesgos



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

Tabla VI-13 Análisis de factores de riesgos

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

Fuente: Elaboración propia con datos del PDDU-Miguel Hidalgo y el Atlas de Riesgos de la CDMX, 2022.

Los fenómenos perturbadores analizados son los siguientes:

- Fallas geológicas / Fracturas. Se localiza una fractura adyacente al predio, a pesar de esta presencia, el riesgo se considera bajo.
- Hundimientos. La zona inmediata forma parte del hundimiento regional el cual consiste en 02-10 cm/año, sin embargo, el predio se encuentra fuera de la zona de hundimiento.
- Riesgo volcánico. El entorno inmediato se encuentra en el área de caída de material y de cenizas.

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

- Sismos. Gelati 94 se encuentra en la zona firme de lomas, lo cual implica que las edificaciones detecten un menor movimiento, así como un menor riesgo durante los sismos.
- Derrumbes. No hay presencia de laderas en el entorno inmediato de Gelati 94.
- Cavidades. No existe registro de presencia de minas o socavones en el entorno inmediato.
- Hidrometeorológicos. En el entorno inmediato a Gelati 94 se registraron dos encharcamientos, el primero ubicado sobre Anillo Periférico esq. Fernando Alencastre y el segundo localizado en C. Gelati esq. C. General Juan Cano, sin embargo, el riesgo es bajo.
- Líneas de alta tensión. No hay presencia de líneas de alta tensión en el entorno inmediato a Gelati 94.
- Gas natural y ductos de PEMEX. En este apartado no hay disponibles, por lo que no se puede estimar el grado de vulnerabilidad.

Si bien, la información comparada no muestra variación, es importante la actualización del PDDU-MH con base al Atlas de Riesgos para reconocer la diversidad de fenómenos perturbadores que pueden influir en la habitabilidad del espacio.

Derivado de este análisis, se confirma que la zona inmediata al predio presenta una baja exposición al riesgo, esto sin menospreciar, que de acuerdo a las fuentes recabadas, en el entorno inmediato delimitado hay presencia de fracturas. Debido a que la zona tiene un carácter habitacional, no presenta riesgos de carácter socio-organizativos, como podrían ser la concentración masiva de personas, incendios o accidentes viales, etc. El proyecto sin embargo no aumentará la exposición al riesgo de la colonia y la zona ya que una vez que el cambio de uso de suelo sea aprobado, se tramitarán los requisitos necesarios para garantizar la seguridad de la estructura y posteriormente para el funcionamiento de los locales comerciales en planta baja y las suites.

Es importante recalcar que el inmueble actualmente se encuentra construido por lo que cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano que acredita las aptas condiciones del mismo para soportar eventos naturales desafortunados.

Para una referencia más amplia consultar en Anexo Documentos *1.7 Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo Folio DGAU.16\_DEIU\_037\_2016*

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

---

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

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

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

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

## VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

Publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 2 de septiembre de 2021.

### Artículo 12. Derecho a la Ciudad:

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

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

### Artículo 15. De los instrumentos de la planeación del desarrollo urbano

#### Sistema de planeación y evaluación

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

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

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

### Artículo 16. Ordenamiento Territorial

#### Medio Ambiente

*“2. [...] La Ciudad de México minimizará su huella ecológica, en los términos de emisión de gases de efecto invernadero, a través de una estructura urbana compacta y vertical, nuevas tecnologías, uso de energía renovable, una estructura modal del transporte orientada hacia la movilidad colectiva y no motorizada, vehículos de cero emisiones de servicio público y privado,*

*medidas y políticas de eficiencia energética, políticas de recuperación y conservación de ecosistemas y políticas de aprovechamiento energético del metano generado por residuos orgánicos [...] “*

*C. Regulación del suelo*

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

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

*6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las Alcaldías.*

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

Artículo 29. Del Congreso de la Ciudad de México

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

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

**VIII Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### VIII.II Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de junio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 2 de septiembre de 2021, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los programas de desarrollo urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

*“Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:*

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

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

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

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

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

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

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

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

*I. El Programa General de Desarrollo Urbano;*

*II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;*

*III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;”*

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

*I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;*

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

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

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

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

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

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

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

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

*Al Jefe de Gobierno*

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

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

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

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

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

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

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

Publicada el 29 de diciembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformado por última vez el 30 de diciembre de 2021, donde se hace referencia al impuesto por la prestación de servicios de hospedaje refiere lo siguiente:

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

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

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

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

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

#### VIII.IV Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

#### II. IMAGEN OBJETIVO

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

*Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.*

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

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

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

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

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

#### III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

##### Regeneración urbana

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

*Fortalecimiento económico*

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

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

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

#### IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

##### 4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

###### 4.3.1. Suelo Urbano

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

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

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

En este documento se indican diversos cambios en los usos permitidos y prohibidos en la Alcaldía Miguel Hidalgo, entre ellos para servicios de hospedaje, en materia de hoteles prohibiendo su construcción. Señalado con un recuadro negro que corresponde a Uso Prohibido en la Tabla de Usos de Suelo de la página 74 del programa.

Esta última modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, lejos de ajustarse a la estrategia de desarrollo urbano del Programa, contraviene a las disposiciones en materia de fortalecimiento económico y consolidación de la Delegación Miguel Hidalgo, como se mencionó previamente en este documento.

Por lo que, como parte del propósito de esta iniciativa, se propone erradicar la fe de erratas para permitir el uso de servicio de hospedaje tipo suites.

#### **VIII.VII Contexto Normativo**

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

El predio por el cual se solicita la iniciativa de decreto cuenta con CUZUS Folio N° 31221-1510SJO18 con fecha de expedición de 31 de mayo de 2018 señala que el predio ubicado en la calle Gobernador Gregorio V. Gelati 94, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Delegación Miguel Hidalgo cuenta con la siguiente zonificación: HM/8/40/M: Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad: M = 1 viv C/50.00 m<sup>2</sup> de terreno. Superficie máxima de construcción: 6,947.09 m<sup>2</sup> S.N.B. Número máximo de viviendas

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

permitidas: 29, derivado de la aplicación de la constitución de un Polígono de Actuación, mismos que se desarrollan a continuación.

Antes de ello, para una mayor referencia consultar en Anexo Documentos 1.4 CUZUS Folio 31221-151OSJO18.

#### **VIII.VII.II Dictamen para la Constitución de un Polígono de actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, en los predios ubicados en la calle Gobernados Gregorio V. Gelati, Numero 94 y Avenida Constituyentes 171, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, Delegación Miguel Hidalgo.**

De acuerdo con Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2015 del 02 de septiembre de 2015, al predio ubicado en C. Gobernador Gregorio V. Gelati No. 94, se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado que establece lo siguiente:

*"PRIMERO. ES PROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en calle Gobernador Gregorio V. Gelati número 94 y Avenida Constituyentes número 171, Colonia San Miguel Chapultepec II Sección, Delegación Miguel Hidalgo, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:*

- Área Libre mínima: 606.51 m<sup>2</sup>
- Área Máxima de desplante: 840.80 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima de Construcción: 6,947.09 m<sup>2</sup>
- Usos de Suelo: Habitacional Mixto
- Densidad: Media (una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de superficie total del terreno)

*A petición del interesado y conforme a la justificación del Perito en Desarrollo Urbano Arquitecto Hugo García Pérez, en el nivel 1 (Planta Baja) se libera la altura máxima de 4.50 metros a 5.00 metros sin contar este como nivel adicional el cual funcionara como comercio, así mismo para el nivel 8 (7) sobre nivel de banqueteta, que funcionara como amenidades.*

*Si la planta baja o nivel 8 (7) fuera habitacional, la altura máxima no podrá ser superior al 3.60 m."*

Considerando lo anterior y que el inmueble comenzó a construirse en el 2019, y que respeta las restricciones establecidas, el cambio de uso de suelo solicitado aplicará sobre las características establecidas en polígono, es decir, Gelati 94 cuenta con una zonificación HM/8/40 (Habitacional Mixto, 8 niveles de construcción, 40% de área libre).

Para una referencia más amplia observar Anexo Documentos 1.6 Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación Folio SEDUVI\_DGDU\_D-POL\_061\_2015

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

De acuerdo con el CUZUS folio N° 31221-151OSJO18 con fecha de expedición 31 de mayo de 2018 indica que para el predio localizado en la calle Gobernador Gregorio V. Gelati 94, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Delegación Miguel Hidalgo, las Normas Generales de Ordenación aplicables son:

- Norma General de Ordenación 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- Norma General de Ordenación 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

- Norma General de Ordenación 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio
- Norma General de Ordenación 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
- Norma General de Ordenación 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
- Norma General de Ordenación 19. Estudio de impacto urbano
- Norma General de Ordenación 28. Zonas y usos de riesgo

Este Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo señala que al predio le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

- Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
- Escuelas Primarias, Secundarias, Preparatorias y Universidades
- Usos Sujetos a Regulación Específica en Zonificación Habitacional Mixto (HM)

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

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

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

La NGO menciona que para calcular el coeficiente de ocupación del suelo COS:

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

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

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

Donde el cálculo aplica de la siguiente manera:

Coeficiente de ocupación del suelo (COS):

$COS = .60 / 1,447.31 \text{ m}^2$

Superficie de desplante =  $868.38 \text{ m}^2$

El proyecto tiene un COS de  $840.80 \text{ m}^2$  que representan el 58.09% de la superficie del predio, de manera que si cumple con el COS permitido.

En cuanto al coeficiente de utilización del suelo (CUS), la NGO 1 menciona:

*“[...] es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.”*

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

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

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

Coeficiente de utilización del suelo (CUS):

$$\text{CUS} = (868.38 \text{ m}^2 \times 8) / 1,447.31 \text{ m}^2$$

$$\text{CUS} = 4.79$$

$$\text{Superficie máxima de construcción} = 6947.04 \text{ m}^2$$

El proyecto tiene contemplado una superficie total construida sobre nivel de banquetta de 6,746.31 m<sup>2</sup> siendo menor a la permitida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo por 200.73 m<sup>2</sup>, por lo que, en este sentido, el proyecto cumple con el CUS permitido.

#### **VIII.VII.III.I.II Norma 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo**

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

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

El proyecto contempla un sistema de captación pluvial que funciona por medio de filtración, sedimentación y almacenamiento distribuido con una bomba de agua por un sistema fotovoltaico independiente, por lo que con esto se cumple con la norma.

#### **VIII.VII.III.I.III Norma 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio**

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

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

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

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

El predio al tener dos frentes, ya que se encuentra en la esquina de Av. Constituyentes y Gobernador Gregorio V. Gelati le aplica el siguiente supuesto:

*"Con dos frentes en esquina.*

*La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura"*

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

Se considera el ancho de la Avenida Constituyentes de 26.00 m y el ancho de Gobernador Gregorio V. Gelati de 14.00 m de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 356/2018 fecha de expedición 18 de mayo de 2018. Por lo que el promedio de las secciones resultante es de 20 m, considerándose la siguiente relación, con un remetimiento de 3.9m en el frente a Gobernador Gregorio V. Gelati:

Altura =  $2 \times (20 \text{ m} + 3.40 + 1.5 \text{ m})$

Altura = 49.8 m

El proyecto considera 41.6 m de altura, por lo que se encuentra 8.2m por debajo de lo permitido. Por lo anterior, el proyecto cumple con la norma

#### **VIII.VII.III.I.IV Norma 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles**

*“Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, hasta banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.”*

De acuerdo con el proyecto arquitectónico, las instalaciones consideradas sobre los niveles permitidos son; escaleras de emergencia, elevadores y cuarto de maquinarias de los elevadores, compatibles con el uso de suelo que se busca. Considerando lo anterior, el proyecto a desarrollar cumple con esta norma.

#### **VIII.VII.III.I.V Norma 11. Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales**

Al no considerar viviendas, la norma no aplica al predio.

#### **VIII.VII.III.I.VI Norma 28. Zonas y usos de riesgo**

*“No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable; sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados.”*

Al respecto de esta norma, el predio se localiza en la Zona Geotécnica: I, lo que significa que el riesgo por sismo no sea tan importante como en otras zonas de la ciudad, ya que es una zona de lomas. Por otro lado, el predio y su entorno inmediato no tiene presencia de fracturas y cavidades, lo cual refleja un riesgo bajo.

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

#### **VIII.VII.III.I.I Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados**

*“Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banquetas, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo*



## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

*apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:*

*Los estacionamientos de apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso. [...]"*

El proyecto arquitectónico contemplado para el inmueble pretende 5 plantas de sótanos para estacionamientos que resultan en 137 cajones de estacionamientos, destinados únicamente para los usuarios. El cálculo para obtener el número de estacionamientos está en función del uso y superficie de las características constructivas de acuerdo a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, así que el proyecto cumple con esta norma.

#### VIII.VII.III.II. II Escuelas Primarias, Secundarias, Preparatorias y Universidades

El proyecto al no considerar escuela primaria, secundaria, preparatoria y universidad, la norma no aplica al predio.

#### VIII.VII.III.II.III Usos Sujetos a Regulación Específica en Zonificación Habitacional Mixto (HM)

*"En las colonias Ignacio M. Altamirano, San Diego Ocoyoacac, Huichapan, Argentina Antigua, Argentina Poniente, Ampl. Torre Blanca, Torreblanca, San Joaquín, México Nuevo, San Lorenzo Tlaltenango, Escandón I Sección, Escandón II Sección, Anzures, San Miguel Chapultepec I Sección, **San Miguel Chapultepec II Sección**, Popotla, Nextitla, Tacuba, Irrigación y Periodista con Zonificación HM (Habitacional Mixto) no se permiten los siguientes usos: Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científicas y tecnológica; salones para banquetes y fiestas; jardines para fiestas; Salones de baile y peñas; restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías"*

Respecto al listado de los usos no permitidos antes mencionados, el proyecto Gelati 94 da cumplimiento a la norma de ordenación particular, puesto que el uso solicitado "Uso de servicios de hospedaje" no forma parte de los usos no permitidos en la colonia San Miguel Chapultepec II Sección.

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

---

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

ÚNICO. "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 30 DE

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESA EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE GOB. GREGORIO V. GELATI, No. 94, COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11850, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO SUITES y RESTAURANTE EN PLANTA BAJA EN UNA ZONIFICACIÓN HM/8/41.90 Y 6,746.31 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”

### Artículos transitorios

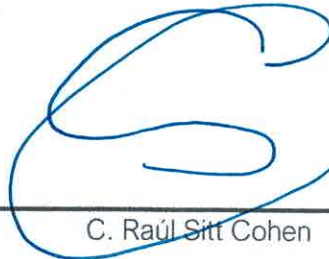
**PRIMERO.** El presente Decreto entrara en vigor el día siguiente a de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México

**SEGUNDO.** En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, con respecto al predio ubicado en Calle Gob. V. Gelati No. 94, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo

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

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

Ciudad de México, a 27 de mayo de 2022



C. Raúl Sitt Cohen

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

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento de Compraventa 71,899
- 1.2 Instrumento de Contrato de Fideicomiso 61,693
- 1.3 Instrumento de Otorgamiento de Poderes 71,993
- 1.4 CUZUS Folio 31221-151OSJO18
- 1.5 Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 356\_2018
- 1.6 Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación Folio SEDUVI\_DGDU\_POL\_061\_2015
- 1.7 Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo Folio DGAU.16\_DEIU\_037\_2016
- 1.8 Resolución Administrativa Folio SEDEMA\_DGRA\_DEIA\_005205\_2017
- 1.9 Constancia de Situación Fiscal BANCO VE POR MÁS, S.A.
- 1.10 Recibo de Luz No. de Servicio 971181101402
- 1.11 Copia Certificada Pasaporte C. Raúl Sitt Cohen

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico Gelati 94
- 2.2 Planos del Proyecto Arquitectónico Claves

ARQ-01	ARQ-07a	ARQ-13
ARQ-02	ARQ-07b	ARQ-14a.1
ARQ-03	ARQ-08	ARQ-14a
ARQ-04	ARQ-09	ARQ-14b
ARQ-05	ARQ-10	ARQ-15
ARQ-06a	ARQ-11	ARQ-16
ARQ-06b	ARQ-12	ARQ-17

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

Quien suscribe el C. Raúl Sitt Cohen hace entrega de la copia certificada por notario del pasaporte en calidad de interesado y representante legal a favor de “BANCO VE POR MÁS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS denominado “Banco Ve por Más”, S.A. Fideicomiso 445, propietaria del predio ubicado en Calle Gob. V. Gelati No. 94, Col. San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. Copia adjunta en el apartado de Anexos Documentos.

### **XIII Bibliografía**

Airbnb. (Marzo de 2022). *Inside Airbnb*. Obtenido de <http://insideairbnb.com/mexico-city/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

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

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México. Obtenido de [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU\\_010621.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf)

Cushman and Wakefield. (2021). Mercado de Oficinas 4to Trimestre de 2021. *Marketbeat Ciudad de México*. Obtenido de [https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q4/latam/mexico-city\\_americas\\_marketbeat\\_office\\_q4-2021---spanish.pdf?rev=4b4c3cc60ce848cd90fd9dd2ea7a6e33](https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q4/latam/mexico-city_americas_marketbeat_office_q4-2021---spanish.pdf?rev=4b4c3cc60ce848cd90fd9dd2ea7a6e33)

Gobierno de la Ciudad de México. (Marzo de 2022). *EVALUA*. Obtenido de <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/principales-atribuciones/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales>

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

Gobierno de la Ciudad de México. (Marzo de 2022). *Reto Verde*. Obtenido de <https://www.retoverde.cdmx.gob.mx/>

H. Asamblea Legislativa Constituyente de la Ciudad de México. (2017). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México. Obtenido de [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION\\_POLITICA\\_DE\\_LA\\_CDMX\\_6.4.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_6.4.pdf)

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (02 de septiembre de 2021). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México. Recuperado el 2022, de

## Iniciativa de Decreto

### Gelati No. 94

[https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION\\_POLITICA\\_DE\\_LA\\_CDMX\\_6.4.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_6.4.pdf)

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal . (2021). *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México, México. Obtenido de [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx//images/leyes/leyes/LEY\\_DE\\_DESARROLLO\\_URBANO\\_DEL\\_DF\\_4.1.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx//images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_4.1.pdf)

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

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2021). *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México. Obtenido de [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY\\_DE\\_DESARROLLO\\_URBANO\\_DEL\\_DF\\_4.1.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_4.1.pdf)

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

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

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

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

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

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