

INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO EN CALLE ENSENADA No. 12, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC C.P. 06100, 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. Rodrigo Meza Mieres 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 PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC" PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE ENSENADA, No. 12, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO "H/22M/31/12" (HABITACIONAL, 22 METROS MÁXIMOS DE ALTURA, 31% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 12 VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS) EN 1,720.00 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN."

ATENTAMENTE


Rodrigo Meza Mieres



COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS



FOLIO: 000447

FECHA: 27/5/22

HORA: 11:55

RECIBIÓ: [Signature]

R/ Carpeta
y anexo

INICIATIVA DE DECRETO

Por el cual se modifica el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc” para modificación de zonificación

C. Ensenada, No. 12, Col. Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. Ciudad de México.
C.P. 06100

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be a personal name.

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; .	8
V	Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;	9
	V.I Factor económico.....	9
	V.IIFactor Vivienda.....	10
	V.III Factor ambiental.....	11
	V.IV Factor social	13
	V.V Infraestructura urbana.....	14
	V.VI Factor de riesgo	16
VI	Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;	17
	VI.IFactor Económico.....	17
	VI.II Factor Vivienda.....	20
	VI.III Factor Ambiental	24
	VI.IV Factor Social.....	28
	VI.V Infraestructura Urbana	32
	VI.VI Factor Riesgo.....	38
VII	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;40	
	VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	40
	VII.II Constitución Política de la Ciudad de México	41
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;.....	43

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

VIII.I	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	43
VIII.II	Ley de Vivienda	44
VIII.III	Ley de Vivienda para la Ciudad de México	44
VIII.IV	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	46
VIII.V	Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	48
VIII.VI	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc... 48	
VIII.VII	Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Hipódromo” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.....	50
VIII.VIII	Contexto Normativo	52
VIII.VIII.I	Uso de Suelo	52
VIII.VIII.II	Normas de Uso de Suelo.....	53
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	58
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.....	59
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	60

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COLONIA HIPÓDROMO" Y EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PARA MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN CALLE ENSENADA, No. 12, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, 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, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe la presente, C. Rodrigo Meza Mieres, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México la:

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COLONIA HIPÓDROMO" Y EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE ENSENADA, No. 12, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO.

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 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

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.

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.

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

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Antes de continuar, de acuerdo con Instrumento de Compraventa No. 63, 048, la propiedad objeto de Iniciativa de Decreto se encuentra ubicada en Calle Ensenada, No. 12, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad de México, donde, por medio del C. Rodrigo Meza Mieres en calidad de representante legal a favor de “ARQMOV PLANNER”, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, de acuerdo con lo establecido en Testimonio del Instrumento del Otorgamiento de Poderes No. 206, 621 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 63,048*; *1.2 Instrumento de Acta Constitutiva 2, 330* y *1.3 Instrumento de Otorgamiento de Poderes 206, 621*

I Denominación del decreto propuesto

Iniciativa ciudadana: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “COLONIA HIPÓDROMO” Y EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE ENSENADA, No. 12, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO “H/22M/31/12” (HABITACIONAL, 22 METROS MÁXIMOS DE ALTURA, 31% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 12 VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS) EN 1,720.00 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.”

II Objetivo del decreto propuesto

Modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Hipódromo”, adscrito al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000, para el predio ubicado en Calle Ensenada, No. 12, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad de México. para que se permita el uso H/22M/31/12” (Habitacional, 22 metros máximos de altura, 31% mínimo de área libre Y 12 viviendas máximas permitidas) en 1,720.00 m² de superficie máxima de construcción para aumentar la oferta de vivienda el Hipódromo, reforzar el carácter habitacional y conservar el valor patrimonial de Hipódromo.

Lo anterior permitirá aprovechar el potencial de construcción existente para atender la tendencia de despoblamiento en Hipódromo a través de la inversión privada que se vera materializada en la creación de empleos en pro de la aceleración económica planteada por el Gobierno de la Ciudad y se logre hacer frente a los efectos negativos de la pandemia por SARS-CoV-2 (COVID-19) en el ámbito de la construcción.

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 Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Hipódromo” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de Septiembre de 2000, actualmente cumple 22 años desde su entrada en vigor, 16 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 Parcial, éste reconoce como problemáticas la falta de inversión en la vivienda nueva, la sustitución del uso habitacional por servicio o comercio que es más redituable, así como el abandono de los inmuebles por falta de seguridad estructural derivando en la pérdida de población residente y el deterioro de la imagen urbana. En respuesta, el Programa plantea incentivar la inversión privada en el sector de la construcción para contar con vivienda suficiente para atender la demanda de diferentes estratos socioeconómicos y de edades, reincidiendo en la dinámica de pérdida de población y por último, promover la intervención en los inmuebles catalogados para su recuperación.

Por ello, el proyecto Ensenada 12, el cual cuenta con un uso actualmente habitacional promueve 12 viviendas en busca de no generar un mayor impacto a la imagen urbana del contexto inmediato y a su vez recuperará una crujía catalogada, resolviendo dos de los temas problemáticas principales planteadas en el programa. Por otro lado, por sus características los departamentos están pensados para albergar una demanda de población de jóvenes adultos de estrato medio alto, alto, que, si bien no es accesible para la mayoría de la población en la Ciudad de México, se espera que quien tenga el capital para acceder a ese tipo de viviendas, tenga un impacto positivo en Hipódromo al incentivar el comercio formal, fortalecer las dinámicas vecinales.

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

La presente Iniciativa propone modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Hipódromo” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de Septiembre de 2000, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio No. 48393-151MAAL19 del 13 de diciembre de 2019 (CUZUS) al predio o inmueble localizado en Calle Ensenada 12, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura y 20% mínimo de área libre) y 1,720.00 m² de superficie máxima de construcción.

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Por su parte, el proyecto busca modificar la antes mencionado para permitir una zonificación H/22m/31/12 (Habitacional, 22 metros máximo de altura y 31% mínimo de área libre/12 viviendas máximas permitidas) en 1,720.00 m² de superficie máxima de construcción.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 4. *CUZUS Folio 48393-151MAAL19*.

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 Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Hipódromo” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (PPDU-CH) actualmente vigente, identifica que dentro de los aspectos socioeconómicos hay un problema relacionado a la falta de inversión en vivienda nueva, debido a una normatividad que la hace económicamente incosteable y que promueve que los inmuebles (que podrían reciclarse para construirla), resulten mucho más rentables si se destinan a otros usos. Asimismo, el instrumento reconoce que el factor que más incide en los cambios de uso del suelo es la altura, la cual influye económicamente, desincentivando la inversión de edificios destinados a vivienda, debido al alto costo que conlleva.

Derivado de la problemática identificada, en el apartado Imagen Objetivo se establecen estrategias relacionadas a la vivienda con un enfoque principalmente económico:

- Incrementar la oferta a partir de una normatividad que permita su construcción para que sea económicamente atractiva
- Alentar la inversión privada para hacerla rentable al mismo tiempo que se incentivará su competitividad hacia con otros usos.

Considerando el análisis que se presenta en la siguiente fracción, sobre la base del Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), con relación al año 2020, se identificó que la problemática relacionada a la falta de inversión de vivienda nueva en la Colonia Hipódromo ha sido revertida, existiendo ahora una tendencia de inversión en desarrollos de vivienda vertical. Respecto a la demanda de vivienda, que corresponde al tipo Residencial Plus por el costo de ésta, la colonia Hipódromo se ha convertido en una zona demandada por el sector de la población de adultos jóvenes de nivel socioeconómico alto, fomentando la existencia de la oferta e incentivando a la inversión privada reforzando la posición de la zona con el resto de la Ciudad por su alta rentabilidad y absorción.

Por otra parte, con la finalidad de incentivar la inversión y reactivar la economía, el Gobierno de la Ciudad de México implementó programas e instrumentos, entre los que destaca el “Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México 2022-2024”, que tiene como objetivo principal el 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. Por ese motivo se

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

promueve la presente Iniciativa de Decreto, cuya intención es incentivar el sector de la construcción por medio de la generación de empleo, cuya inversión se estima en un monto de 40 millones de pesos.

El proyecto de “Ensenada 12” plantea la posibilidad de construir 12 departamentos en una altura de 22m, alojando a 48 residentes de nivel socioeconómico alto. Entre los beneficios económicos que generará el proyecto se reconoce una mayor recaudación del impuesto predial, así como un impacto positivo en la plusvalía de Hipódromo. Finalmente, para su construcción requerirá de 150 empleados y 100 indirectos aproximadamente, de tal manera que contribuirá de manera directa a la reactivación económica de la Zona Metropolitana del Valle de México.

V.II Factor Vivienda

Derivado del crecimiento del área urbana en la Ciudad de México, la colonia Hipódromo se encuentra ubicada dentro del centro geográfico de la misma, modificando sus condiciones de habitabilidad originales. Este fenómeno se detonó a partir de la localización de tiendas departamentales en sus límites, proceso que se intensificó con el desarrollo de edificios de oficinas y nuevos giros. Por otro lado, posterior al sismo de 1985, se produjo una salida de la población residente que derivó en el abandono de los inmuebles y el reciclamiento de edificios habitacionales, los cuales, posterior a su abandono buscaron una mayor rentabilidad de la construcción generando un cambio de uso para ofrecer comercios y oficinas detonando la terciarización del espacio. De manera particular, la Col. Hipódromo presentó un porcentaje mayor al promedio de las colonias que integran la Alcaldía respecto al abandono de inmuebles habitacionales.

En respuesta a ello, el PPDU-CH, considerando el cambio de uso de suelo del habitacional al comercial y de oficinas como uno de las principales problemáticas que motivan la pérdida de población residente. El programa establece dentro de su Imagen Objetivo crear las condiciones que permitan frenar y revertir los cambios en el uso del suelo y establecer el equilibrio entre la población residente y la población flotante, buscando lograr el uso eficiente de la infraestructura y un mejor aprovechamiento de los servicios con que cuenta la Colonia, a través de los siguientes objetivos particulares:

- *“Incrementar el número de viviendas de modo que para el año 2018 se alcance un total de 5,300.*
- *Consolidar el predominio del uso habitacional con servicios complementarios, compatibles con este uso.*
- *Contar con vivienda suficiente para atender la demanda diferentes estratos socioeconómicos y de edades.*
- *En casas y edificios de vivienda que se encuentren catalogados permitir diversos grados de intervención que mejoren su habitabilidad.”*

Cabe mencionar que dentro de las estrategias más significativas se encuentra alentar la inversión privada para la construcción de vivienda, procurar mayor oferta de vivienda para venta y renta y *“Restaurar, elevando los niveles de habitabilidad de construcciones plásticamente valiosas, pero con deficiencias de diseño o construcción.”*

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Lo anterior evidencia una necesidad de aumentar la oferta de vivienda para conservar el carácter habitacional de la Col. Hipódromo, donde se procuren los usos complementarios, así como el carácter patrimonial de los edificios catalogados. En este sentido, se puede decir que Ensenada 12 cumple con los objetivos y estrategias planteados, mediante el establecimiento de un nuevo proyecto de 12 viviendas que pretenden atender una demanda existente por parte de la población de nivel socioeconómico medio / medio alto, y donde por su carácter patrimonial se conservará una crujía en planta baja y primer nivel integrándose al diseño del anteproyecto arquitectónico.

En cuanto a las restricciones en alturas y niveles que determina el PPDU-CH se presume que las mismas limitan las inversiones en materia de vivienda, incentivando el despoblamiento de Colonia Hipódromo, y, aunado a la tendencia de abandono y la terciarización del espacio, agudiza el fenómeno de expulsión. En respuesta a este proceso, el proyecto Ensenada 12 al buscar atender los objetivos planteados con un proyecto que respetará el uso de suelo habitacional, planteado 2 viviendas extras de las permitidas, lo cual motivará el incremento de la población haciendo frente al efecto de despoblamiento y, se ubicará por debajo de los niveles existentes reconocidos en la actualidad, justificación que se desarrolla en la fracción VI.

V.III Factor ambiental

El PPDU-CH expresa la complejidad en la relación del medio natural inducido de carácter totalmente urbano y la problemática de contaminación que en él se genera, por lo que plantea la protección y reordenamiento a través de un desarrollo armonioso y sustentable como su principal objetivo.

A través del diagnóstico de la colonia como parte del proceso de planeación participativa, el PPDU-CH identificó que a pesar de que se cuenta con la infraestructura suficiente para cubrir las necesidades de la población, las cuales se enfrentan entre otros problemas, a: la frecuencia de aguaceros intensos, encharcamientos que se producen en algunas zonas, la pérdida de humedad en el aire, la contaminación atmosférica generada por fuentes móviles, la contaminación por ruido, la deficiencia en la capacidad de recarga de los mantos freáticos por el tipo de suelo y la compactación del mismo, son todos factores que repercuten en la calidad de vida de los habitantes y que afectan las condiciones de la flora y fauna deseables en la Ciudad.

Por lo anterior, el programa plantea como objetivos para atender las problemáticas antes señaladas, la conservación de las áreas verdes, la construcción de una red independiente para la captación de agua pluvial, y desincentivar el uso del automóvil.

La conservación de las áreas verdes que equilibran la zona y mejoran la calidad del aire, así como la protección de parques, banquetas y camellones.

- *La construcción de una red independiente para la captación de agua pluvial para su tratamiento y uso en fuentes y lagos y para riego de áreas verdes.*
- *Desincentivar el uso del automóvil particular a partir de la optimización de medios de transporte público.*

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

- *Depositar la basura doméstica debidamente clasificada en contenedores diferenciados para ser recogida en vehículos u horarios diferentes, y llevada a tiraderos destinados a procesar cada tipo de basura.*
- *Contar con contenedores fabricados con materiales y dimensiones que desalienten su robo y sean útiles únicamente para ser izados por vehículos especiales.*

Aunque lo mencionado se conceptualiza a partir de acciones y proyectos puntuales sobre el espacio público, esto impacta directamente en el factor ambiental, por ello a partir del diagnóstico y con el objetivo de coordinar las acciones que permitan alcanzar la imagen objetiva planteada, el PPDU-CH propone estrategias donde resalta el interés de mejorar las condiciones para abastecer la demanda de agua potable a través del aprovechamiento de las aguas pluviales, así como los sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de aguas residuales y pluviales, la promoción y mejoramiento de la recarga acuífera en áreas permeables para evitar hundimientos y encharcamientos creando Subprogramas como los de Infiltración y Captación de Agua Pluvial, de Manejo de Reciclaje de Agua y de Mejoramiento Ambiental, así como Subprogramas enfocados al reciclaje, separación y recolección de la basura.

Debido a la temporalidad del Programa, aunque estos Instrumentos en esencia persiguen el aprovechamiento del agua pluvial, el aumento de su infiltración en el subsuelo y el control de elementos que contaminen el aire y el suelo, así como la promoción del reciclaje y la correcta separación de los residuos, actualmente se tienen Instrumentos como el Programa de Gestión Integral de los Residuos para la Ciudad de México (PGIR 2021-2025), cuyos objetivos se alinean a los compromisos adoptados a través de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la Organización de las Naciones Unidas, por lo que dichos Subprogramas han quedado obsoletos al ser reemplazados, actualizados o modificados.

Por otro lado, en los últimos años se han desarrollado diversos proyectos en materia de movilidad y espacio público con la finalidad de reducir el uso del automóvil, uno de los principales agentes generadores de emisiones atmosféricas, razón por la cual el proyecto de Ensenada 12, propone apostar por alternativas de movilidad no motorizada, al sustituir espacios para automóviles por mayor número de espacios para bicicletas, aunado a que actualmente se establece una política de estacionamientos donde los requerimientos mínimos de cajones para vehículos se han vuelto máximos con el objetivo de promover el uso de alternativas menos contaminantes.

Lo anterior, refleja una razón adicional para actualizar el PPDU-CH y no perpetuar el reconocimiento de un déficit de espacios para estacionamiento de vehículos automotores, instalación de parquímetros o construcción de edificios para estacionamiento, dado que en la actualidad resulta más factible optar por estrategias como lo pueden ser los programas "Paseo Dominical Muévete en Bici CDMX" y sus actividades gratuitas como el Programa de Educación Ambiental sobre Ruedas "Alcánzame", y de esta forma implementar estrategias afines a los objetivos planteados en el Programa de Gestión para mejorar la Calidad del Aire de la ZMVM (ProAire 2021-2030) con la finalidad de gestionar la calidad del aire y lograr reducir emisiones contaminantes atmosféricas y gases de efecto invernadero causantes del cambio climático global.

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Cabe señalar que derivado del análisis de los datos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) en el que permitió identificar el estado actual del área que comprende el Programa Parcial, (el cual se desarrolla en la siguiente Fracción), se identificó una proporción de áreas verdes y arbolado por habitante de la Colonia por encima del promedio de la Alcaldía en la que se plantea el proyecto, lo cual implica una mayor aportación de servicios ambientales a la zona y por tanto influye directamente en la propuesta del proyecto ubicado en la calle de Ensenada 12, buscando integrarse a la misma al implementar alternativas sustentables, además de cumplir con la normatividad aplicable y sumar al mejoramiento de las condiciones ambientales del entorno, por lo que se cree su impacto al ambiente será mínimo.

Así, el proyecto Ensenada 12 contará con elementos óptimos que ayudarán a reducir dicho impacto entre los que consideran eficientizar el aprovechamiento energético mediante ventilación e iluminación natural; la reutilización y el tratamiento del agua a través de un sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la correcta separación, manejo y control de los residuos producto de la demolición, excavación y construcción, así como la disminución de residuos a generar al conservar la fachada y la primera crujía de la construcción existente, incitar el uso de transporte no motorizado a partir de la inclusión de espacios para bicicleta al ser de vital importancia para reducir la emisión de partículas suspendidas, monóxido de carbono y ozono, causantes del deterioro de la calidad del aire y cuyas mediciones en la Alcaldía no cumplen con el límite normado.

Finalmente, el proyecto incluye diversos espacios abiertos proporcionando 31% de área libre por encima del mínimo establecido, lo que deriva en un adecuado soleamiento y ventilación en beneficio de generar las condiciones óptimas de confort ambiental y permitiendo la filtración del agua al subsuelo, disminuyendo en lo posible el impacto ambiental generado por la construcción y el consumo de energía durante su operación.

V.IV Factor social

El PPDU-CH identifica como problemáticas importantes la pérdida de población y la reducción del crecimiento demográfico. Lo anterior deriva de dos procesos principalmente, el primero de ellos se origina por la migración de población joven, mientras que el segundo se debe a la afluencia de población flotante que desarrolla actividades cotidianas dentro de la Colonia, provenientes de la Zona Metropolitana del Valle de México. Aunado a lo anterior, se suma el acelerado cambio de usos de suelo que tiende a ocupar los inmuebles vacíos derivados de la salida de población. Estos fenómenos, se señalan a su vez, en el PPDU-CH, el cual establece como Imagen Objetivo la creación de las condiciones necesarias que permitan frenar y revertir los cambios en el uso del suelo, así como restablecer el equilibrio entre la población residente y la población flotante.

Dentro de las estrategias particulares que se plantean para cumplir con la imagen objetivo, se recuperan las siguientes para el enfoque social:

“a) Recuperar la población residente para la que fue proyectada la colonia. Para el año 2018 contar con 16,337 habitantes, lo que equivale a una densidad urbana habitacional de 150 hab./ha

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

b) Restablecer el equilibrio entre los estratos por edades de población. Atraer a la zona población joven de modo que, para el año 2012 el estrato predominante sea el de 18 a 34 años con el 35%, seguido del de 0 a 17 con el 26%.

c) Incrementar el número de viviendas de manera que, en el año 2018 se alcance un total de 5,300 viviendas (950 más que en 1995), y un promedio de 3.13 habitantes por vivienda.”

Considerando el análisis que se presenta en la siguiente fracción, y sobre la base de los datos del Censo de Población y Vivienda del INEGI, se determina que la Colonia Hipódromo logró los pronósticos presentados en el PPDU, sin embargo, a pesar del aumento poblacional que ha existido en los últimos años, aún se mantiene la dinámica de pérdida de población residente. Esta limitante en el crecimiento demográfico y de vivienda se debe -entre otros factores- al aumento desmedido de cambios de uso de suelo en la zona.

En concordancia con las estrategias e imagen objetivo planteados en el PPDU Colonia Hipódromo, la Iniciativa de Decreto para Ensenada 12, busca la modificación del programa parcial para el predio en cuestión para lograr concretar un proyecto de 12 departamentos en 22m de altura. Dicha modificación contribuirá con el cumplimiento de las estrategias en materia de uso de suelo y aumento poblacional al albergar a 48 habitantes. Es importante mencionar que, con dicha modificación se conservará el patrimonio urbano arquitectónico de la colonia mediante la preservación de una crujía de inmuebles catalogados incorporándose a su diseño, lo cual tendrá un aporte en la integración del patrimonio histórico a nuevos desarrollos sin romper el carácter e imagen urbana de la zona.

El proyecto de Ensenada 12 pretende incidir en la reactivación del entorno inmediato, y en la disminución de inseguridad percibida en la zona. Se espera que, al incentivar actividades, la calle y su entorno inmediato se vuelvan más frecuentados generando las condiciones necesarias de seguridad para la población usuaria.

V.V Infraestructura urbana

En el PPDU-CH se aborda el problema de la sobre demanda de estacionamientos dentro de la colonia y los problemas que estos generan al saturar las vialidades. La principal razón por la que este fenómeno sucede, deriva del cambio en los usos de suelo que ha ocurrido durante el transcurso de los años, a causa de los sismos de 1985 y 2017, lo que ha provocado pérdida de población residente hacia otras zonas de la ciudad. Dentro de la Estrategia de Desarrollo Urbano del programa, se proyecta la construcción de edificios para estacionamiento en vacantes urbanas, adecuadas tanto por su ubicación como por sus dimensiones.

Sin embargo, la Norma de Estacionamientos de la Ciudad de México, publicada el 11 de julio de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en la que se busca dar congruencia a las políticas de Movilidad y Desarrollo Urbano de la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTyDU) prioriza el uso del transporte público, así como la infraestructura peatonal y ciclista, permitiendo la reducción o eliminación de cajones de estacionamiento de acuerdo con la demanda de cada uso de suelo, al mismo tiempo que establece un máximo de cajones de estacionamiento de acuerdo al uso de suelo y superficie de las edificaciones. Con ello, los requerimientos mínimos se convierten en máximos, lo que permite, que las edificaciones puedan construirse sin cajones de estacionamiento. Además, en zona cercana al transporte público, de superar el 50% de cajones permitidos se

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

deberá realizar una aportación al Fondo de Movilidad de la Ciudad de México, que se usa exclusivamente para el mejoramiento y ampliación de los sistemas de transporte público.

Por ello, la normatividad ha cambiado desde la publicación del PPDU-CH en el año 2000, ya que, por medio de dichas políticas, se ha desincentivado la construcción de estacionamientos, para priorizar el uso del transporte público e impulsar la creación de infraestructura peatonal y ciclista. Es por este motivo que el proyecto Ensenada 12, sólo aprovechará el 63.89 % de los cajones de estacionamientos permitidos, que representan 23 espacios proporcionados. Además, se incorporarán 3 bici estacionamientos, cantidad que responde al número de viviendas que se buscan construir (12), de acuerdo con el Numeral 1.2. Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.

Los problemas con la demanda de estacionamiento y saturación de las vialidades ocurren durante días hábiles en horarios de oficina, ya que, después del horario laboral y en fines de semana, la demanda de estacionamientos no genera problemas dentro de la Colonia, por lo que es posible inferir que con los cambios en la normatividad y el incremento de aforo vehicular, la demanda de la población que habita la Colonia Hipódromo se encuentra cubierta, ya que la población residente hace uso moderado de la vía pública como estacionamiento.

En cuanto a conectividad, la colonia Hipódromo está ligada con el resto de la Ciudad de México por medio de Av. Insurgentes que cruza la ciudad de norte a sur, desde la autopista a Pachuca hasta la de Cuernavaca. La Avenida Patriotismo parte del cruce de Río Mixcoac y Av. Revolución, y aunque sólo una sección de esta vialidad cruza por la Colonia en Av. Tamaulipas, es importante para llegar al polígono de la Colonia, así como Eje 4 Sur Benjamín Franklin, Eje 3 Sur Baja California, Av. Nuevo León, Álvaro Obregón y Yucatán.

El predio, al encontrarse en una zona donde confluyen las Alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, las vialidades antes mencionadas, ofrecen al proyecto Ensenada 12 una buena conectividad con el resto de la Ciudad, principalmente por la Avenida Insurgentes, además de las vías primarias que conforman la zona.

En materia de infraestructura de servicios, la colonia Hipódromo cuenta con servicios de agua potable, drenaje, alumbrado público y energía eléctrica con cobertura del 100% dentro del polígono. El Programa Parcial menciona la antigüedad de las tuberías como la principal causa de las fugas de agua potable como también los hundimientos en el terreno. Además, de acuerdo con el análisis realizado en el Programa se determina que el consumo de agua potable de oficinas, restaurantes y demás actividad comercial representa el 76% del caudal que abastece a la Colonia. Por lo que la demanda de agua por parte de la población residente estará cubierta mientras la población flotante no siga en aumento.

En el apartado de Imagen Objetivo del PPDU-CH, respecto al tema de fugas, se busca que se localicen y eliminen en las redes troncal y de distribución, mediante nueva tecnología por medio de la introducción de tubería de polietileno de alta densidad, mientras que la Estrategia De Desarrollo Urbano menciona que se debe introducir una red independiente para la captación de aguas pluviales a fin de utilizarlas en las fuentes de la Colonia, y para riego de jardines y camellones.

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

En la Estrategia de Desarrollo Urbano del PPDU-CH, se establece que se deberá introducir una red independiente para la captación de aguas pluviales, además de incrementar la capacidad de captación e infiltración en el subsuelo, mediante pozos de absorción para infiltrarlas al subsuelo. Al predio en cuestión le aplica la Norma de Ordenación Particular referente a los Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales por lo que se cuenta con el Oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1039759/2017 de fecha 28 de junio de 2017 en el que se aprueba el Sistema Alternativo Ensenada 12 para 12 viviendas.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *5. Aprobación Sistema Alternativo 1039759/2017*

V.VI Factor de riesgo

El PPDU-CH reconoce 4 tipos de riesgos (Geológicos, Hidrometeorológicos, Químicos e Industriales y Sanitarios). De ellos, los riesgos geológicos son los que más aquejan a las colonias centrales de la Ciudad de México, como lo es la Colonia Hipódromo, que está ubicada en una de las zonas más propensas a sismos, al encontrarse en suelo arcilloso con alto contenido de agua que puede intensificar los efectos de los temblores sobre las construcciones. Es importante destacar que la Ciudad de México a través de los años ha sufrido fuertes sismos que han provocado el derrumbe de edificaciones; Hipódromo ha sido una de las colonias más afectadas por este fenómeno, lo que ha incitado la pérdida de vivienda y la migración de la población residente hacia zonas menos vulnerables.

Los riesgos hidrometeorológicos se presentan por la precipitación media anual y las tormentas ocasionales, sin embargo, no representan un riesgo latente ya que la Colonia cuenta con un servicio de alcantarillado eficiente. Los riesgos químicos e industriales tienen un impacto casi nulo.

Finalmente, los riesgos sanitarios que podrían afectar a la población residente se dan a partir de la contaminación por el tránsito de vehículos en las avenidas que se encuentran dentro de la Colonia, asimismo, la acumulación de basura provocada por el comercio informal que se encuentra en puntos nodales. Aunado a lo anterior, se suma la vulnerabilidad que existe por los puntos conflictivos viales dentro de la colonia, especialmente en las intersecciones Av. Insurgentes – Nuevo León, Av. Insurgentes – Baja California, Nuevo León – Baja California y Nuevo León – Av. Sonora.

La imagen objetivo del PPDU-CH tiene como una de las metas principales establecer las condiciones que permitan revertir los cambios en el uso del suelo, a fin de lograr un uso eficiente de la infraestructura y un mejor aprovechamiento de los servicios con que cuenta la colonia. Es importante mencionar que para lograr las metas que se pretenden, se han creado estrategias particulares en materia sanitaria, pluvial, de transporte y conservación patrimonial.

Aunque los riesgos geológicos no forman parte de las estrategias de la imagen objetivo, se consideran en los reglamentos que se establecieron posterior a los sismos, con normas más estrictas para la construcción de nuevas edificaciones. En este sentido, es pertinente la actualización del Programa para integrar al instrumento las normas y reglamentos de construcción derivados del sismo del 2017 y para la prevención de eventos futuros.

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

En síntesis, el proyecto de Ensenada 12 busca la modificación del programa parcial para permitir 12 departamentos en 22m de altura donde la mitigación de los riesgos presentados se hará por medio del cumplimiento de la normatividad, manuales y reglamentos de construcción correspondientes, al momento de tramitar los permisos de construcción y toda vez se autorice la presente solicitud. Asimismo, contribuye a la recuperación de vivienda perdida derivado del sismo del 19 de septiembre de 2017 que afectó a la Ciudad de México, en especial a la colonia Hipódromo.

Cabe mencionar que Ensenada 12 cuenta con manifestación de construcción folio 002263 de fecha 06 de septiembre de 2018 que permite la ampliación para uso habitacional con 12 viviendas y 2 locales complementarios, sin embargo, dicha autorización de construcción fue revocada derivado de autorizaciones irregulares por parte de la Administración en turno. Se comenta lo anterior, con la intención de evidenciar que el proyecto al tramitar manifestación de construcción proporcione para su obtención proyecto estructural, memoria de cálculo estructura y mecánica de suelos que permiten sostener el supuesto que el proyecto se ajustará a la tramitología en la materia de riesgos que resulte necesario de la presente solicitud.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.10 Manifestación de Construcción Folio 002263*

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;

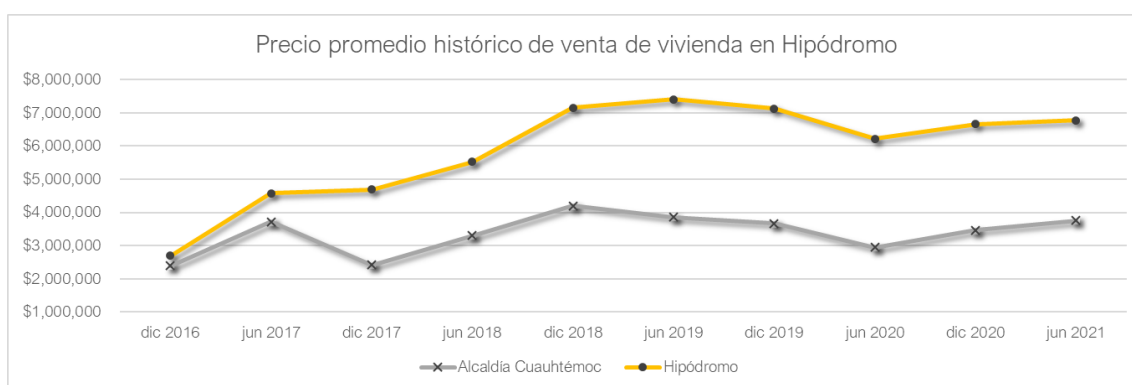
VI.I Factor Económico

En años posteriores a la fecha de emisión del PDDU-CH, la Colonia experimentó un crecimiento en la inversión de desarrollos destinados a la vivienda, específicamente de vivienda vertical, volviéndose un mercado atractivo por parte de los desarrolladores y sus potenciales futuros habitantes. El crecimiento de la oferta responde a la demanda de vivienda, principalmente por ser una colonia que reúne características muy particulares (conectividad, dotación de servicios e infraestructura, oferta de comercios y servicios, principalmente laborales y de entretenimiento, así como su patrimonio arquitectónico).

De acuerdo con la Oficina Virtual de Información Económica de la Ciudad de México (OVIE), se estima que la demarcación cuenta con un total de 2,191 unidades económicas, compuestas principalmente por el sector servicios con un 73%, seguido por el sector comercio con un 22% y en menor medida el sector industria con un 4%. De las unidades relacionadas al sector servicios, se infiere que la actividad predominante son los restaurantes a la carta y de comida corrida, consultorio dental privado y bufete jurídico, las cuales son actividades que responden a un proceso de terciarización de las actividades económicas. Por otra parte, se estima que el total de personal ocupado en la zona es de 30,150, mismas que en promedio tienen una remuneración mensual por empleado de \$8,172. Finalmente, se tienen datos del valor monetario de la producción anual de los trabajadores de las unidades económicas en la demarcación, el cual asciende a un total de \$326,229.00.

Las características antes mencionadas, inciden directamente en el valor del suelo, así como en el precio de la vivienda. Como se observa en la Gráfica VI-1, el precio histórico del periodo 2016-2021 muestra un crecimiento en el precio promedio de venta de departamentos existiendo una brecha pronunciada respecto a la Alcaldía Cuauhtémoc. El precio promedio para el año 2021 en la Colonia Hipódromo era de \$6,771,776.00, mientras que en la Alcaldía el precio correspondía a \$3,754,841.00; en este sentido, se puede inferir que el precio responde a un mercado de vivienda vertical tipo Residencial Plus de acuerdo a la clasificación de segmentos de la vivienda realizada por la consultora Softec.

Gráfica VI-1 Precio promedio histórico de venta de departamentos en Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc

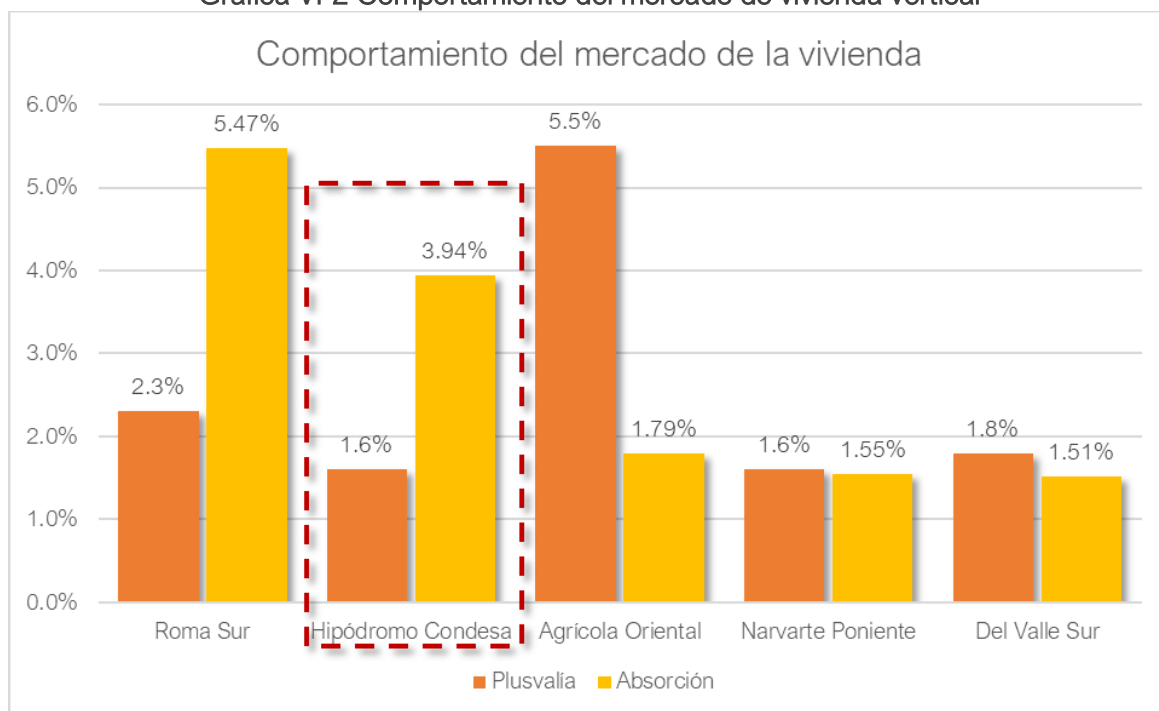


Fuente: Elaboración propia con datos de Tendencias de Precios de Inmuebles en Hipódromo, Viva Anuncios, 2021

Asimismo, es posible constatar que el mercado de vivienda vertical en la Colonia Hipódromo es rentable en función de la plusvalía y la absorción. De acuerdo con el portal de Tendencias del Mercado realizado por la inmobiliaria LaHaus, en el 2021 la Colonia Hipódromo contaba con una plusvalía del 1.6% (ver Gráfica VI-2), es decir, el valor del metro cuadrado tanto el valor de los inmuebles incrementó desde el primer trimestre del 2019 en ese porcentaje, lo cual invariablemente lo vuelve atractiva para los desarrolladores inmobiliarios.

En relación a la absorción, es decir, la tasa de venta de departamentos disponibles en el mercado durante un periodo de tiempo dado, la Colonia Hipódromo tuvo en el 2021 un alto porcentaje (3.94%), lo cual permite identificar que existe la demanda suficiente para que el stock de departamentos se venda rápidamente. Cabe mencionar, que la oferta de vivienda está dirigida a un sector de la población de alto perfil socioeconómico, el cual, de acuerdo con el Simulador de Crédito Hipotecario de la CONDUSEF, para poder adquirir en la zona debe percibir un ingreso mensual de \$162,667.73. Por otra parte, el perfil de esta población, así como de los residentes de la demarcación, responden en su mayoría con un 45.1% al grupo de edad de adultos jóvenes, y en relación con el nivel de escolaridad se estima que el 62.3% tienen un nivel de universidad y posgrado.

Gráfica VI-2 Comportamiento del mercado de vivienda vertical



Fuente: Elaboración propia con datos de Tendencias del mercado, LaHaus, 2021

Por otra parte, en relación a la dinámica económica de la Colonia Hipódromo, en el PDDU-CH se identifica la problemática derivada de la presencia del comercio informal. Datos de las Características del Entorno Urbano y Localidad elaborado por INEGI en el 2016, indican que en la zona se contabilizaban 41 frentes de manzana con presencia de puestos ambulantes, es decir, el 9.36% de los frentes de manzana de la Colonia, los cuales se concentraban de forma dispersa en la demarcación, sin embargo, cerca del predio de Ensenada 12 no hay presencia de ellos, para mayor referencia observar Tabla VI-1.

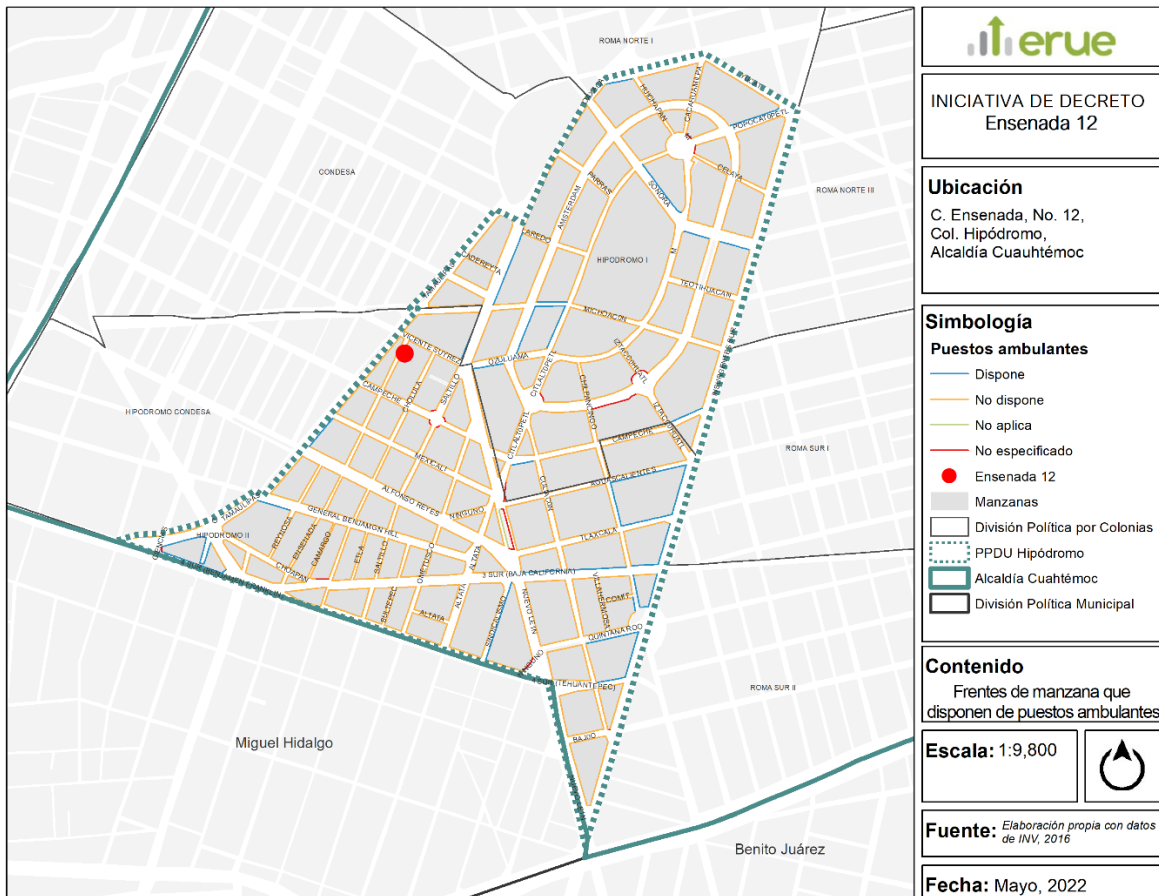
En vista que el proyecto se conforma por 12 departamentos tipo Residencial Plus, se infiere que los residentes, de acuerdo a su nivel socioeconómico, no fomentarán el crecimiento de los puestos ambulantes, y por el contrario fortalecerán el comercio formalmente establecido.

Tabla VI-1 Frentes de manzana que tienen puestos ambulantes en la Colonia Hipódromo

Frentes de manzana que disponen de Puestos Ambulantes		
Clasificación	Frente	Porcentaje
No dispone	378	86.3%
Dispone	41	9.4%
No especificado	18	4.1%
No aplica	1	0.2%
Total	438	100.0%

Fuente: Elaboración propia con datos de Censo Características del Entorno Urbano y Localidad, INEGI, 2016

Ilustración VI-1 Mapa de frentes de manzana que disponen de puestos ambulantes



Fuente: Elaboración propia con datos de Censo Características del Entorno Urbano y Localidad, INEGI, 2016

En resumen, la Colonia Hipódromo muestra una tendencia positiva en el mercado inmobiliario, específicamente en el desarrollo de vivienda vertical derivado de la alta demanda en este segmento. En este sentido, el proyecto objeto de la presente Iniciativa de Decreto, pretende sumarse a la oferta de vivienda por medio de 12 departamentos con una altura de 22.00 m, que generará aproximadamente 150 empleos directos para su construcción y 100 empleos indirectos en el transcurso de la obra; cabe mencionar que el monto estimado de la inversión es de 40 millones de pesos, por lo que contribuirá directamente a la reactivación de la construcción en la Ciudad de México. A su vez, el proyecto incentivará que la plusvalía de la zona crezca, así como la recaudación del impuesto predial, fomentando la creación de negocios locales que atiendan las necesidades de los residentes.

VI.IIFactor Vivienda

De acuerdo con lo señalado en el PDU-CH la problemática de la expulsión de habitantes y el aumento de viviendas desocupadas es un fenómeno persistente (Tabla VI-2), dinámica reflejada en los datos del Sistema para la Consulta de Información Censal (SCINCE) del INEGI.

La población del año 2010 al 2020 se redujo un 8.02%, no obstante, resulta ser el mismo porcentaje de viviendas adicionales en el mismo periodo de tiempo, lo cual permite analizar

que derivado de la expulsión de población, se han desarrollado proyectos que buscan atraer mayor número de habitantes que residan en esta zona.

Tabla VI-2 Dinámica de población y vivienda

AÑO	POBLACIÓN TOTAL	VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS OCUPADAS		VIVIENDAS DESOCUPADAS	
			TOTAL	%	TOTAL	%
2010	14,031	7,280	5,998	82.39%	1,282	17.61%
2020	12,906	7,864	5,986	76.12%	1,878	23.88%
Crecimiento/Decrecimiento	-8.02%	8.02%	-0.20%	---	46.49%	---

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

Con el aumento de las viviendas totales también aumentaron las viviendas desocupadas en proporciones similares. Esto se explica entre otras cosas por:

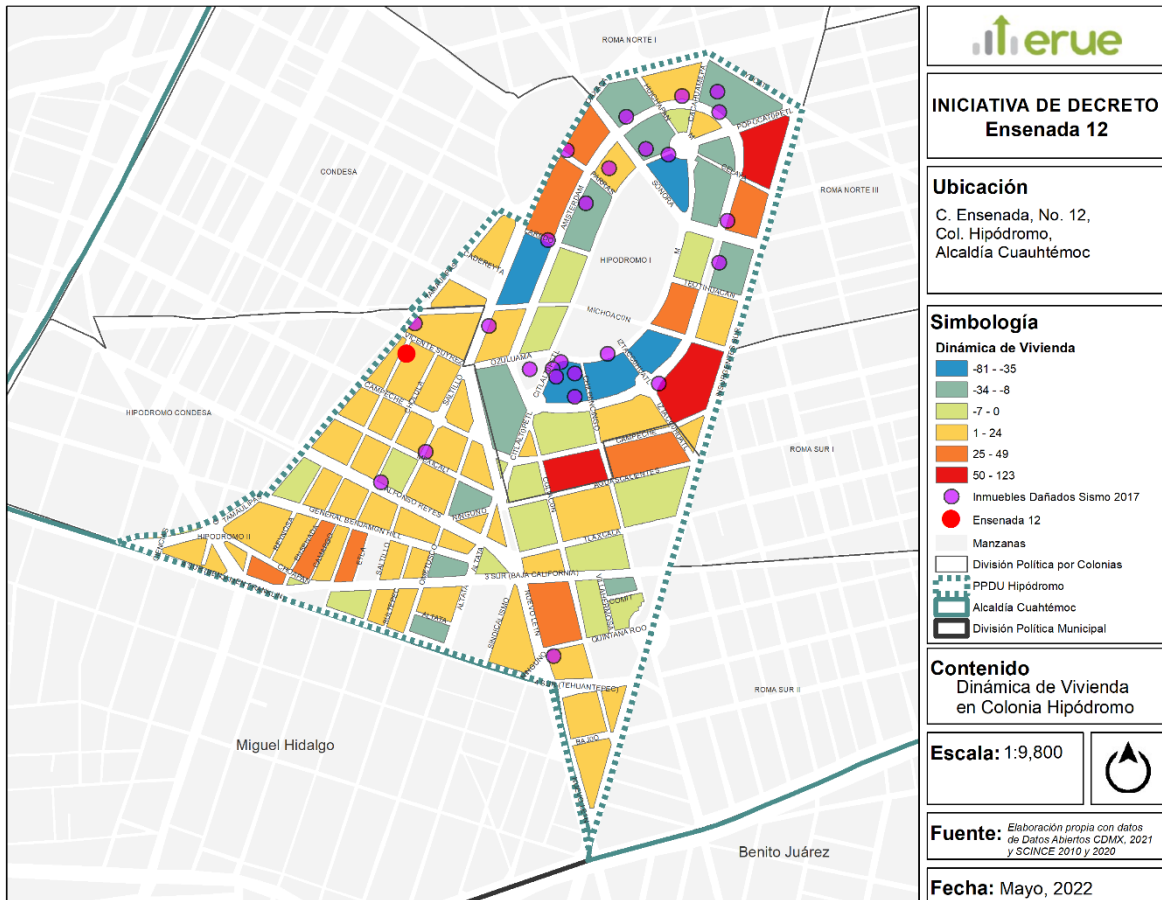
- La desconfianza que generó el sismo del 2017 sobre los inmuebles ubicado en Hipódromo, pues su contexto inmediato se vio severamente afectado
- Los altos costos de la vivienda, donde al ser vivienda dirigida a población con un nivel socioeconómico medio alto, alto, las posibilidades de venta son reducidas, generando una desocupación significativa.

La Ilustración VI-2 permite identificar de manera espacial las manzanas dentro de Hipódromo que presentaron pérdida y aumento en la cantidad de viviendas durante el periodo 2010 a 2020, de acuerdo con el SCINCE, del INEGI. Asimismo, identifica los inmuebles afectados por el sismo del 2017 donde es posible notar que las manzanas localizadas en el cruce de Citlaltépetl y Chilpancingo con Avenida México concentran en mayor medida inmuebles con estas características; por otro lado, las manzanas cuyos inmuebles no presentaron daños o concentraron menor cantidad de inmuebles dañados, aumentaron las viviendas que las conformaban.

Las dinámicas antes descritas permiten sostener que los inmuebles dañados por el sismo guardan una relación estrecha con la desocupación de la vivienda.

La ubicación del proyecto de Ensenada 12 no presenta la misma dinámica, ya que refleja números positivos; encontrándose en el rango de las manzanas que aumentaron de 1 a 24 la ocupación de la vivienda, por ello, no aumentara la sobre oferta, como es el caso de otras zonas, por el contrario, ayudará a revertir el proceso de terciarización de las actividades económicas.

Ilustración VI-2 Dinámica de Vivienda



Fuente: Elaboración propia con datos del SCNICE 2010 y 2020

El reuso de viviendas desocupadas con usos evidencia la necesidad de mayores intervenciones que, por un lado, mejoren las condiciones de las viviendas existentes para evitar su desocupación, y por otro, oferten mayor cantidad de vivienda que motive la permanencia de la población y se atienda así la problemática de expulsión que reconoce el Programa. En respuesta, la solicitud para modificar el programa parcial propone 12 departamentos en 22 metros de altura que integrará dentro del diseño y funcionamiento del proyecto al inmueble existente con carácter patrimonial con el objetivo de conservar el patrimonio arquitectónico de esta colonia lo cual también conlleva el mantenimiento constante del mismo, así como la incorporación de mayor número de viviendas que las que actualmente puede albergar, logrando atender los objetivos planteados en el PPDU-CH.

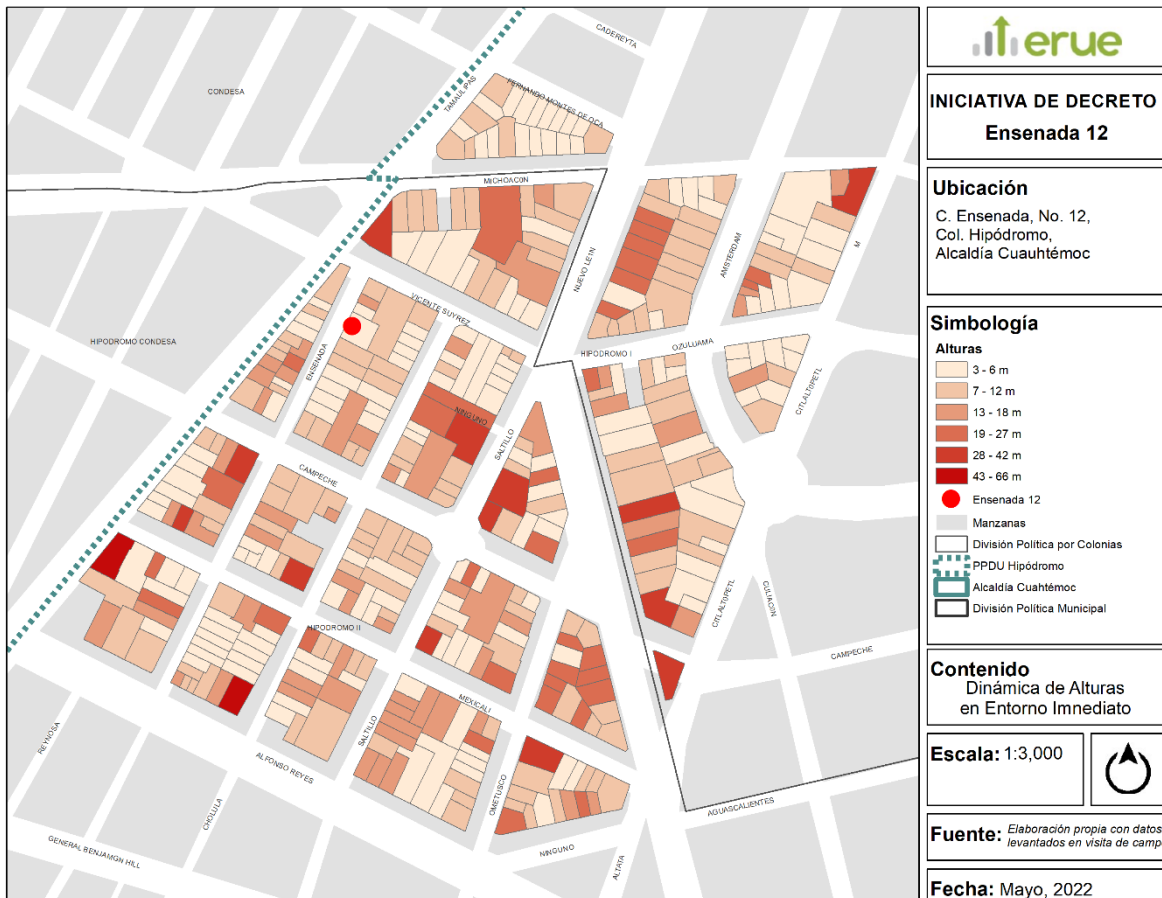
Por otro lado, el Programa reconoce como una problemática la limitación de alturas máximas permitidas a tres y cuatro niveles, ya que desalientan las inversiones en materia de vivienda, sin embargo, existen inmuebles que superan los 5 niveles de construcción que se traduce a 15 metros de altura como lo muestra la Ilustración VI-2, particularmente entre C. Ensenada y Av. Vicente Suárez se encuentra un inmueble de 10 niveles que representan una altura de 30 metros aproximadamente, lo cual permite concluir que existen inmuebles que rebasan los límites de altura autorizados que, además de generar un contraste con las edificaciones que

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

respetan los niveles establecidos por el Programa, generan un impacto mayor que los nuevos proyectos y evidencian que esta colonia cuenta con inmuebles que superan los límites establecidos y suma a la necesidad de mayor cantidad de edificaciones que cuenten con mayores alturas

Ilustración VI-3 Dinámica de Alturas



Fuente: Elaboración propia con datos de Elaboración propia con datos obtenidos en visita de campo

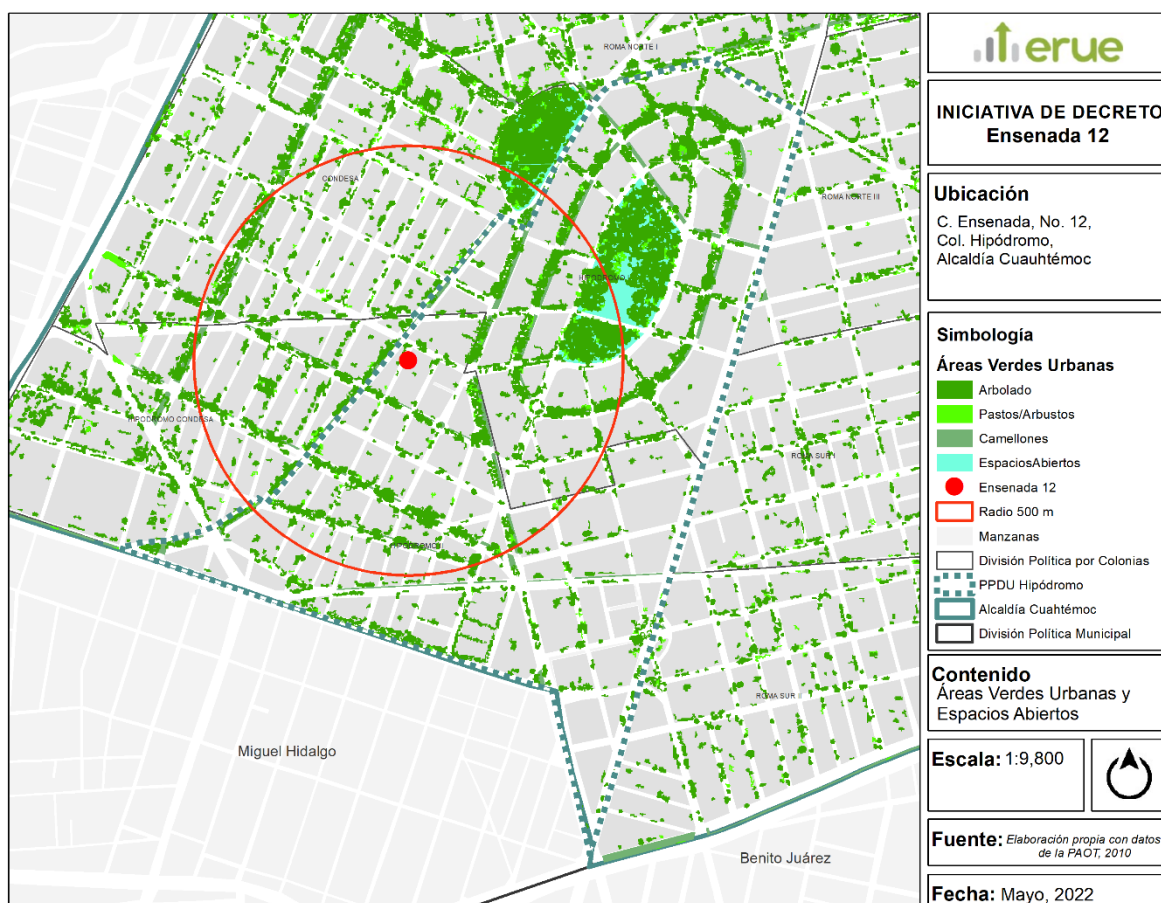
En conclusión, al considerar 12 departamentos en 22m de altura permitirá aumentar la oferta de vivienda para un sector de la población en particular. La construcción y operación del proyecto deberá considerar el cumplimiento del marco normativo actualmente, incluyendo la normatividad vinculada a la prevención de los posibles riesgos naturales y antropogénicos, disminuyendo la posibilidad de desocupación. Por otro lado, si bien la presente Iniciativa de Decreto plantea una mayor altura para el proyecto, el impacto a la imagen urbana será mínimo al estar muy por debajo de la altura de los inmuebles con mayores niveles construidos al interior de la colonia.

VI.III Factor Ambiental

De acuerdo con el PPDU-CH publicado en el año 2000, las áreas verdes del polígono establecido, están integradas principalmente por el Parque México y las áreas arboladas de glorietas, camellones y banquetas, destacando un promedio de 12m² de área verde por habitante.

Actualmente, además del Parque México, se encuentran pequeños parques como el Cholula, el Altata, el Eme, el Enrique Pacheco Blancas, además de las Plazas Popocatépetl y Citlaltépetl, así como el parque España, aunque este último se localiza fuera del polígono, se encuentra dentro del área de influencia del proyecto, como puede observarse en la Ilustración VI-4.

Ilustración VI-4 Mapa de Áreas Verdes y Espacios Abiertos en la colonia Hipódromo



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2010

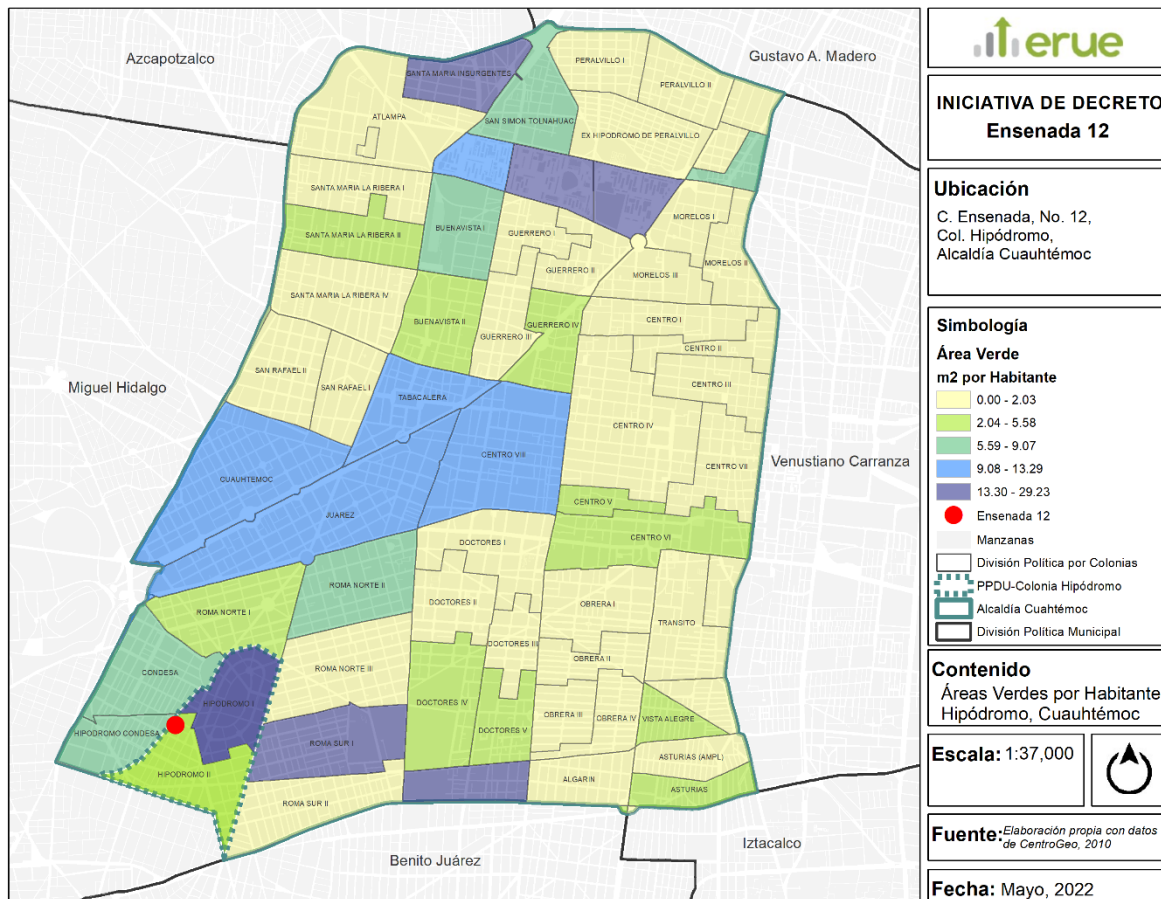
Lo anterior se corrobora al conservar el promedio sobre el de la Alcaldía Cuauhtémoc registrado en 2010 por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México de 9.07 m² de áreas verdes por habitante, ya que de acuerdo con el Centro de Investigación en Ciencias de Información Geoespacial, A.C. la colonia Hipódromo contaba con un promedio de 11.46 m² por habitante para el mismo año, como se muestra en la Tabla VI-3, formando parte de las 11 colonias con una proporción de áreas verdes por habitante por encima del promedio de la Alcaldía como lo muestra la Ilustración VI-5.

Tabla VI-3 Promedio de Área Verde por Habitante

ay	Población 2010	Área Verde m ²	Área Verde por Habitante m ²	Promedio por Habitante m ²
Hipódromo I	6,947	120,710	17.38	11.46
Hipódromo II	6,625	36,688	5.54	
Total	13,572	157,398	-	

Fuente: elaboración propia con datos del Centro de Investigación en Ciencias de Información Geoespacial, A.C., 2010 a través del Portal de Datos Abiertos de la CDMX

Ilustración VI-5 Mapa de Áreas Verdes por Habitante en la colonia Hipódromo



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

Por otro lado, de acuerdo con el Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México de 2019, la alcaldía Cuauhtémoc es la única alcaldía cuya generación total y per cápita pertenecen al grupo de grandes generadores, debido a que se encuentra en el centro de la ciudad, donde se ubican una gran cantidad de comercios, además de tener diversos puntos turísticos en su territorio, generando un total de 1,332 toneladas por día y 2.50 kg/hab/día en contraste con alcaldías como Milpa Alta que tiene una generación per cápita promedio de 0.88 kg/hab/día, lo que repercute en las emisiones derivadas del transporte de residuos que, aunque dependen

de un gran número de factores y variables, se posiciona como la alcaldía de mayores emisiones contaminantes con un total de 5,895.97 Ton de CO₂ eq. en el año. Puntualmente, el proyecto plantea el desarrollo de 12 departamentos de las 19 viviendas máximas que le permite el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo (CUZUS), por lo que se generarían 70 kg de residuos sólidos menos al día, como puede observarse en la Tabla VI-4 y de esta forma contribuir con las metas establecidas en el PGIR 2021-2025 a partir del Objetivo 12 de la Agenda 2030 Producción y Consumo Responsable que abarca la eficiencia en el uso y la gestión de los recursos naturales, los efectos ambientales como la gestión de desechos y la liberación de contaminantes.

Tabla VI-4 Comparativa de Residuos Sólidos Urbanos a generar

	Viviendas	Población estimada 4 hab/depto	Generación per cápita Kg/día	Generación diaria Kg/día
Proyecto	12	48	2.50	120.00
CUZUS	19	76		190.00

Fuente: elaboración propia con datos del Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México, 2019.

Teniendo en cuenta la relación entre las viviendas proyectadas y el máximo permiso, el PPDU-CH señala a las fuentes móviles conformadas por vehículos de pasajeros, particulares, colectivos y de carga como la principal problemática en materia de contaminación atmosférica y pronostica un incremento en el parque vehicular que se vería reflejado en el aumento de la contaminación atmosférica. De esta manera, el proyecto al contar con un menor aforo vehicular como resultado de la proyección de una menor población minimiza el potencial impacto al no repercutir en el congestionamiento vial que caracteriza a la zona y esto derive en mayor contaminación y mala calidad del aire.

De acuerdo con el Inventario de Emisiones de la ZMVM, 2018, el sector transporte es una fuente constante de partículas suspendidas, puesto que contribuye con el 40% de las emisiones de PM10 y 43% de las PM2.5 a nivel metropolitano. Estas provienen en su mayoría de unidades pesadas que ocupan diésel como combustible y vehículos particulares que requieren gasolina. Además, las fuentes móviles también son el principal emisor de CO (95%) y NOX (86%) donde al ser las unidades más numerosas, el transporte particular contribuye significativamente a la emisión de contaminantes atmosféricos (40% de los NOX, 16% de las PM10 y 10% de las PM2.5).

La Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con una Estación de monitoreo de la calidad del aire que recibe el nombre de Hospital General de México (HGM) ubicada en el hospital homónimo, y que de acuerdo con las mediciones automáticas de la

Tabla VI-5, ilustra la severidad de los problemas de la calidad del aire en la zona.

Tabla VI-5 Resumen del cumplimiento de las NOM de calidad del aire, 2018

Contaminante	PM ₁₀		PM _{2.5}		O ₃		CO
	Máximo de 24h (≤75 µg/m ³)	Promedio Anual (≤40 µg/m ³)	Máximo de 24h (≤45 µg/m ³)	Promedio Anual (≤12 µg/m ³)	Máximo de 1h (≤0.095 ppm)	Máximo de 8h (≤0.070 ppm)	Máximo de 8 h (≤11 ppm)
Estación HGM	113	37	89	22	0.179	0.119	2.1

■ = Cumple con el límite normado

■ = No cumple con el límite normado

Fuente: Elaboración propia con datos del Inventario de Emisiones de la ZMVM, 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 O₃ en más de 100 días del año.

Es por ello, que el proyecto de Ensenada 12, considera la normatividad aplicable que busca la disminución del uso del automóvil al permitir un máximo de cajones de estacionamiento, por lo que se contemplan 13 cajones menos al máximo permitido, con la finalidad de minimizar el impacto del proyecto evitando repercutir en el congestionamiento vial.

En cuanto a los materiales previsto, el proyecto de Ensenada 12 pretende eficientizar el aprovechamiento energético creando ambientes sustentables y confortables en los que se disminuya el consumo eléctrico al usar la mayor cantidad de luz natural como sea posible, además de mejorar la calidad del aire a través de la utilización de los recursos renovables para efectos de producir confort ambiental mediante el diseño de departamentos que cuenten con iluminación y ventilación natural considerando cancelería de aluminio y cristal, generando una separación entre la fachada flotada y aprovechando el área libre correspondiente al 31% del predio, superior al 20% mínimo solicitado, lo que permitirá la circulación del viento y un nivel de iluminación óptimo.

En materia hídrica, 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. Conforme al Informe de la Calidad del Aire en la Ciudad de México de 2018, la precipitación acumulada para la Alcaldía Cuauhtémoc fue de 275mm, posicionándose en el 8° puesto de las alcaldías con mayor precipitación acumulada anual, después de la alcaldía Miguel Hidalgo, con 304 mm, por lo que se podría esperar una cantidad intermedia dada su cercanía al proyecto.

De conformidad con lo anterior, y en apego a las estrategias del PPDU-H, al ser una construcción nueva, el proyecto cuenta con un proyecto para un Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales en azotea de acuerdo con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, aprobado mediante oficio de fecha 28 de junio de 2017 por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México que abastecerá a las 12 viviendas. El agua

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

de lluvia captada tendrá un adecuado tratamiento para todos aquellos usos que no requieran agua potable como el riego de áreas ajardinadas, evacuación de excusados y actividades de limpieza, aprovechando de manera eficiente el agua pluvial, 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.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *5. Aprobación Sistema Alternativo 1039759/2017*

VI.IV Factor Social

De acuerdo con la información analizada de los datos del SCINCE, INEGI y los datos obtenidos del PPDU-CH, se determina que la dinámica de decremento es un fenómeno que sigue persistiendo en la zona. Se observa, que del año 1990 al año 1995 existió una variación negativa del -15.42%, tal y como se puede observar en la **Tabla VI-6** e **Ilustración VI-6**. Para el año 2010, se muestra un crecimiento total del 6.51% con relación al año 1995, este crecimiento ubicó a una población total en el polígono que comprende el PPDU de 13,547 habitantes. Esta cifra nuevamente decrece en un 8.07% dejando como resultado un total de 12,477 habitantes para el año 2020.

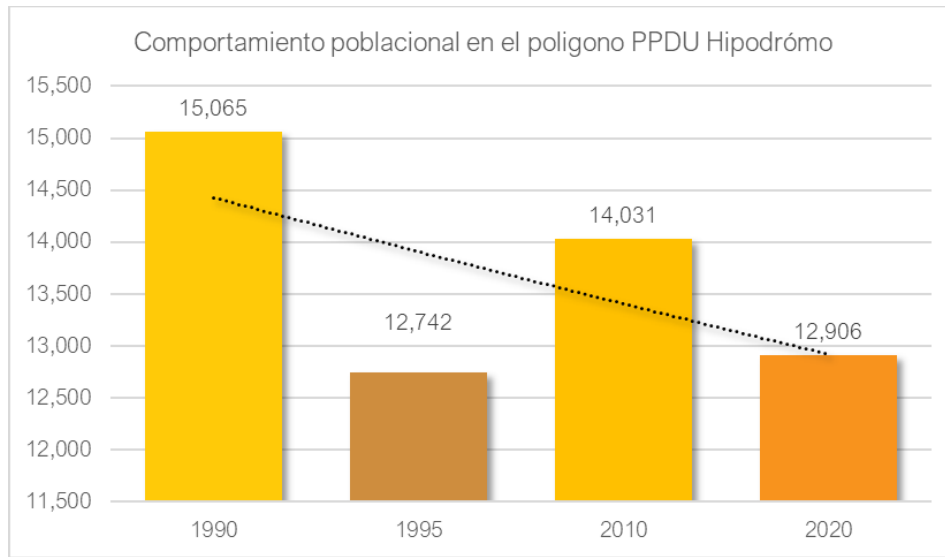
Es importante destacar que, el número de habitantes en el Censo de Población y Vivienda del INEGI 2020, supera a las proyecciones de población que se plantean en el PPDU-CH; lo anterior no refleja un cambio de dinámica dentro de la Colonia, ya que sigue persistiendo la pérdida de población residente debido a los cambios de uso de suelo. El comportamiento que se observa muestra que el fenómeno de expulsión de población no se ha revertido de forma significativa, a pesar de no tener pérdidas tan grandes de población. Como se puede observar en la **Tabla VI-6** en el contexto inmediato al proyecto existe una pérdida de población en más de la mitad del polígono del PPDU, en respuesta Ensenada 12 pretende contribuir para revertir la problemática antes planteada con un total de 12 departamentos con capacidad total para 48 personas.

Tabla VI-6 Comportamiento de la población en los límites del PPDU Hipódromo

Comportamiento de la población		
Año	Población	Variación
1990	15,065	
1995	12,742	-15.42%
2010	14,031	10.12%
2020	12,906	-8.02%
Diferencia de población del año 2010-2020	-1,125	-

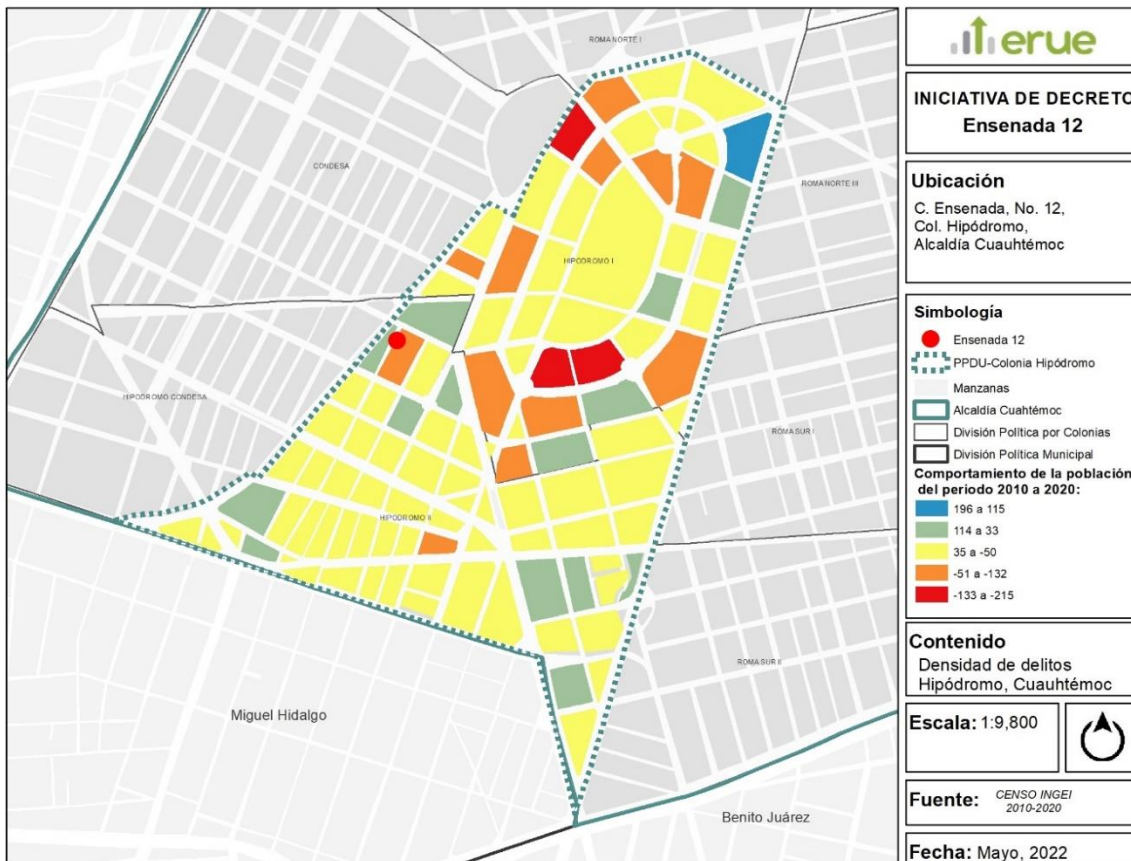
Fuente: *Elaboración propia con datos del SCINCE 2010 y 2020, INEGI*

Gráfica VI-3. Comportamiento poblacional en el polígono PDU Hipódromo



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

Ilustración VI-6 Comportamiento poblacional en el polígono PDU Hipódromo



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

Iniciativa de Decreto

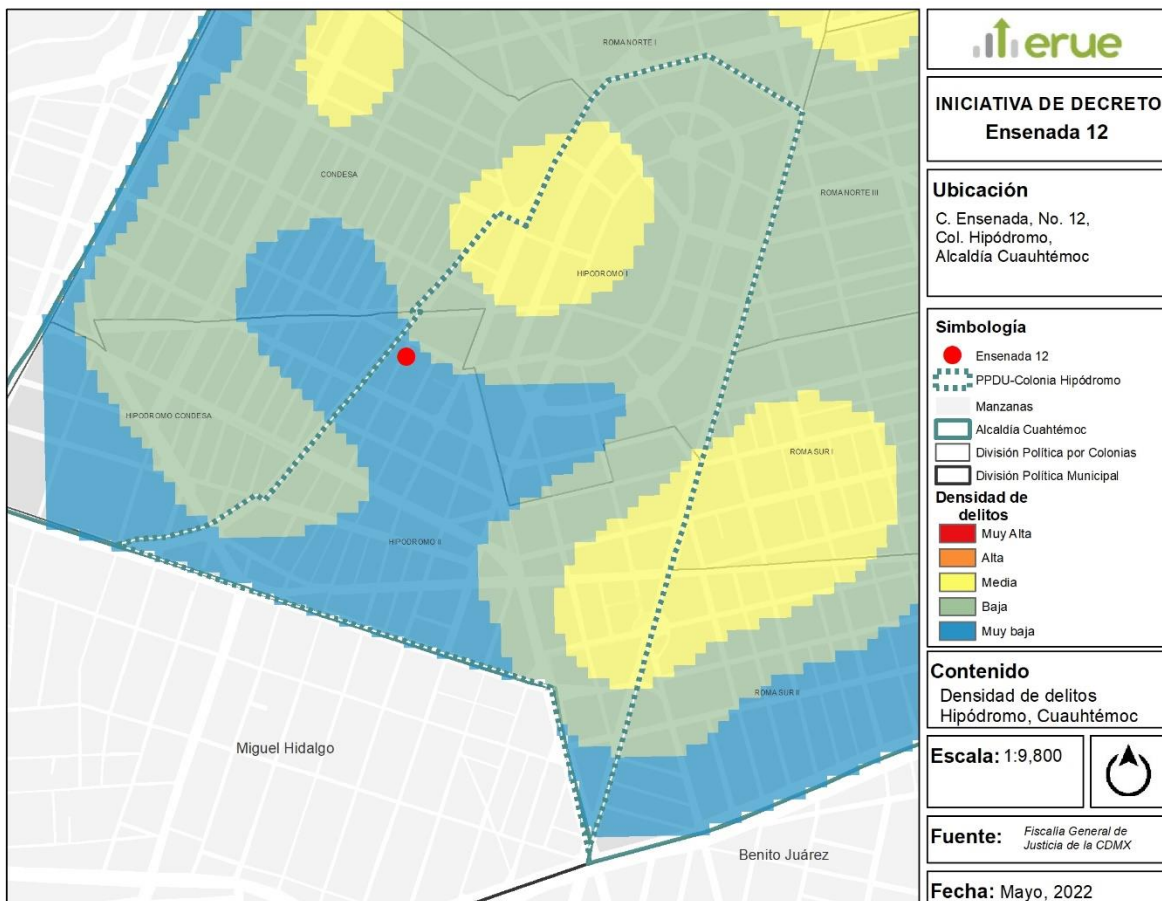
Ensenada 12

En otro orden de ideas, en el polígono del PPDU-CH de acuerdo con datos de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, en el periodo de enero de 2021 a febrero de 2022, se cometieron 68 delitos en total, de los cuales el 73.53% se clasifican como Robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia, el 16.8% Robo de vehículo con y sin violencia, el 8.82% Robo a negocio con violencia y finalmente el 1.47% Robo a transeúnte saliendo del cajero con violencia. Para una mayor referencia, observar

Tabla VI-7.

Como se muestra en la Ilustración VI-7, de acuerdo con la información recuperada de la Fiscalía General de Justicia, Hipódromo está considerado con riesgo muy bajo, bajo y medio en comparación con la colonia Juárez, Centro y Guerrero. La baja inseguridad, puede ser resultado de la población flotante que se encuentra en la zona y la dinámica de oficina que se presenta. El proyecto al considerar vivienda donde radicará población residente, aportará una mayor afluencia de personas, detonando la apropiación del espacio y reforzando dinámicas vecinales que propiciarán un mayor sentido de pertenecía y cohesión social. negativas.

Ilustración VI-7 Densidad de delitos en el polígono PPDU Hipódromo



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

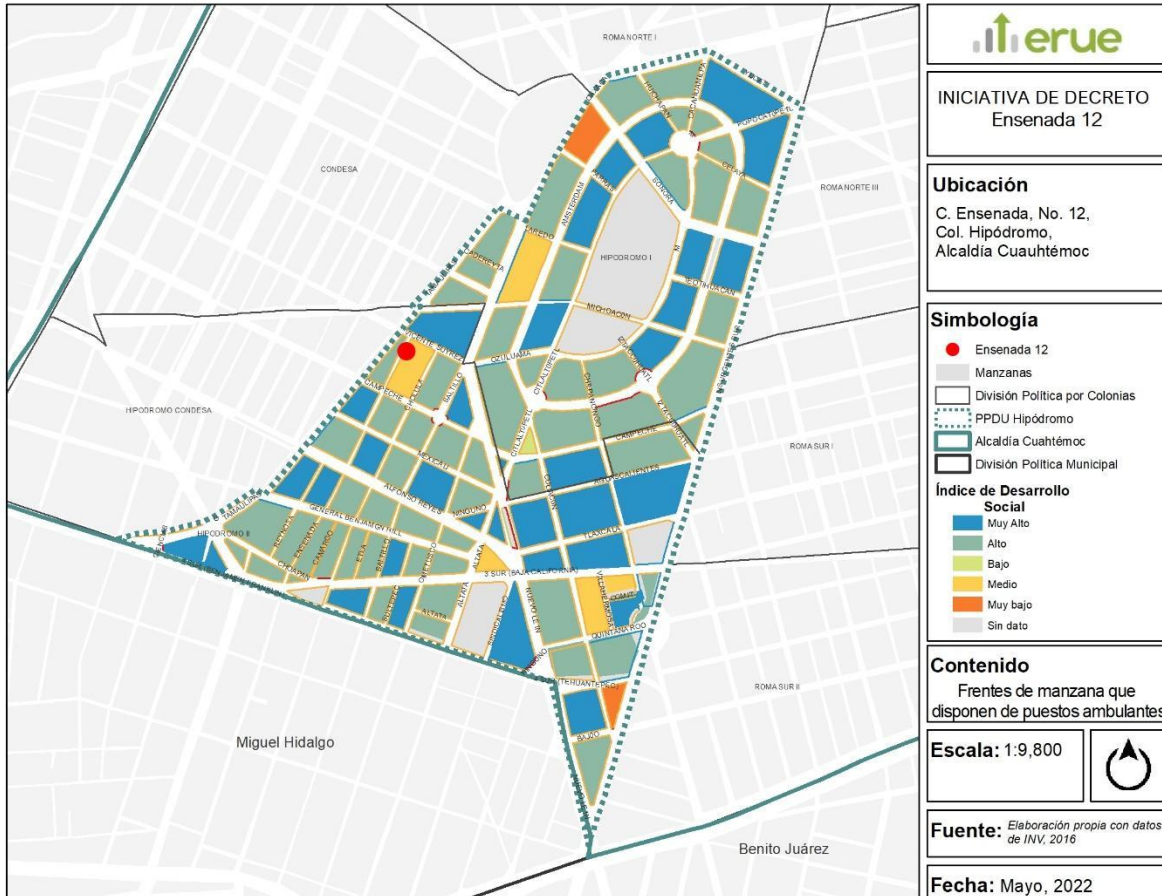
Tabla VI-7 Delitos cometidos en vía pública en los límites del PPDU Hipódromo

DELITOS COMETIDOS EN VÍA PÚBLICA		
Categoría	Número de delitos	Porcentaje
Robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia	50	73.53%
Robo de vehículo con y sin violencia	11	16.18%
Robo a negocio con violencia	6	8.82%
Robo a transeúnte saliendo del cajero con violencia	1	1.47%
Total	68	100%

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

En cuanto al Índice de Desarrollo Social (IDS) publicado por el Consejo de Desarrollo Social de la CDMX, el cual se calcula con base en el método de “Necesidades Básicas Insatisfechas” y recupera información referente a la calidad del espacio de la vivienda, el acceso a servicios sanitarios (agua, drenaje y excusado), adecuación energética, acceso a internet y telefonía (fija o celular), rezago educativo, el acceso a los servicios de salud y a la seguridad social, como se muestra en la **Ilustración VI-8**, dentro del polígono del PPDU Hipódromo esta zona se encuentra en un estándar entre Medio y Muy alto. En este sentido, se puede observar que el polígono en general está abastecido en su totalidad por los servicios básicos que toma la metodología para desarrollar el IDS. Es importante destacar que, Ensenada 12 está ubicada en una manzana donde el IDS es medio, por lo que el proyecto busca ser un incentivo para el mejoramiento de su entorno inmediato. En síntesis, Ensenada 12 prevé fomentar el desarrollo inmobiliario y las inversiones, buscando el fortalecimiento de la zona y con ello afianzar un IDS muy alto, mejorando de forma indirecta la calidad de vida de la población residente y de los visitantes.

Ilustración VI-8 Índice de Desarrollo Social en el polígono PPDU Hipódromo



Fuente: Elaboración propia con datos de Índice de Desarrollo Social de la Ciudad de México por manzana, 2020, EVALUA

En conclusión, Ensenada 12 es viable para la recuperación de la población residente perdida registrada en los censos existentes al ofrecer 12 viviendas que fortalezcan la apropiación del espacio, buscando consolidar la percepción de seguridad con la que ya cuenta, así mismo, pretende mejorar las condiciones actuales de Desarrollo Social.

VI.V Infraestructura Urbana

En el PPDU-CH se aborda el cambio de usos de suelo como el principal factor que influye en la demanda de lugares para estacionamiento.

Se calculó la demanda de estacionamientos en el polígono que comprende el PPDU-CH, sobre la base de la norma del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, considerando el número mínimo de cajones requeridos según el uso de suelo para toda la Colonia. El cálculo arrojó una demanda de 24,601 cajones, obteniendo un déficit de 12,252 cajones de estacionamiento con respecto a los espacios disponibles. Las razones que ocasionan un déficit tan grande se atribuyen a los cambios en los reglamentos anteriores a 1994 y su incumplimiento. El uso de oficinas presenta una mayor demanda de estacionamiento alrededor de todo el polígono.

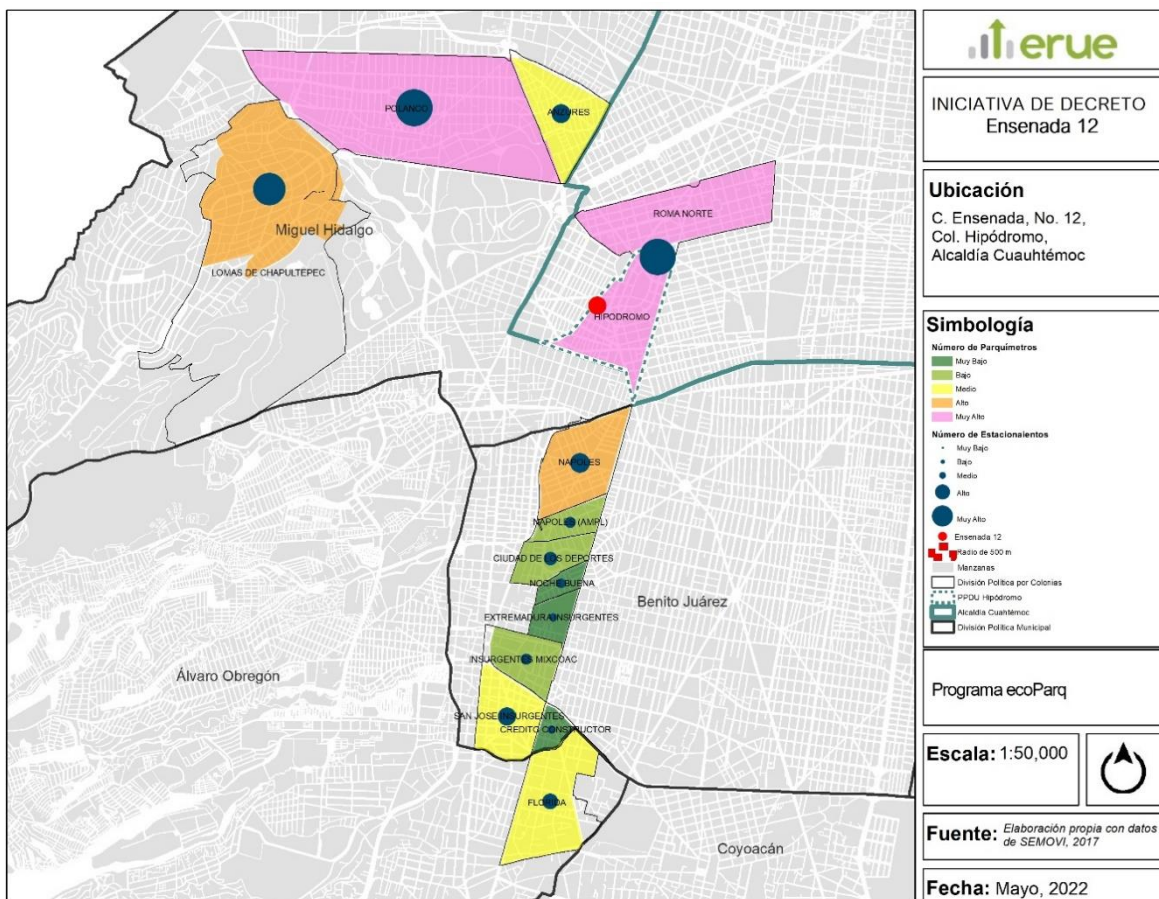
Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Por este motivo se creó el sistema ecoParq del Gobierno de la Ciudad de México, regulado por la Secretaría de Movilidad, que tiene como objetivo mejorar la movilidad urbana y recuperar el espacio público, mediante el ordenamiento del estacionamiento en la vía pública a través de la instalación de parquímetros. Es por eso que Ensenada 12 disminuirá la demanda de lugares de estacionamiento al ser un proyecto que únicamente considera viviendas ya que, al contar con espacios destinados para el uso de los residentes, no se necesitarán cajones adicionales en otras zonas del polígono del programa parcial.

Los parquímetros en la Ciudad de México funcionan desde el año 2011 y de acuerdo con datos de ecoParq del año 2017 en la Ciudad de México existen 12 zonas de parquímetros que regulan el tiempo que un automóvil puede estacionarse en la vía pública. Las zonas pueden observarse en la Ilustración VI-9; de ellas resulta significativo el Polígono Roma – Hipódromo por ser donde se ubica Ensenada 12.

Ilustración VI-9 Polígonos del programa ecoParq



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

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

En el Polígono Roma - Hipódromo existen 353 parqueímetros con 6100 cajones de estacionamiento, por lo que se encuentra en un rango Muy Alto, junto con el polígono de Polanco que tiene una oferta de 416 parqueímetros y 6,286 estacionamientos. Estos rangos se obtienen de acuerdo a los espacios existentes con respecto a las otras colonias que forman parte del sistema ecoParq, como Extremadura Insurgentes que cuenta con 29 parqueímetros y 304 lugares de estacionamiento, Crédito Constructor en donde se contabilizan 27 parqueímetros y 330 estacionamientos y la colonia Noche Buena que cuenta con 29 parqueímetros y 446 espacios de estacionamientos, las cuales se encuentran en un rango de clasificación Muy Bajo.

Tabla VI-8 Sistema ecoParq

Sistema ecoParq				
Poligonos ecoParq	No. de parqueímetros	% de parqueímetros	No. de estacionamientos	% de estacionamientos
Anzures	113	7.15	1,645	6.17
Lomas	185	11.71	5,029	18.85
Polanco	416	26.33	6,286	23.57
Roma - Hipodromo	353	22.34	6,100	22.87
Florida	82	5.19	1,198	4.49
Noche Buena	29	1.84	446	1.67
Ciudad de los Deportes	43	2.72	833	3.12
Crédito Constructor	27	1.71	330	1.24
Extremadura - Insurgentes	21	1.33	304	1.14
Nápoles	140	8.86	1,856	6.96
Ampliación Nápoles	41	2.59	566	2.12
San José Insurgentes	94	5.95	1,476	5.53
Insurgentes Mixcoac	36	2.28	605	2.27
Total	1,580	100.00	26,674	100.00

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, 2022.

Cómo se puede observar en la Tabla VI-8, en el polígono que comprenden las colonias Roma Norte e Hipódromo existen 353 parqueímetros (22.34 %) lo que ubica al polígono como la segunda zona con mayor cantidad de parqueímetros del sistema ecoParq. En el polígono existen 6,100 estacionamientos (22.87 %) sobre la vía pública, que de igual manera ubican esta zona en el segundo lugar en cuanto al número de espacios con respecto a los demás polígonos que forman parte del sistema. Por esta razón en los alrededores del proyecto de Ensenada 12 no provocará un aumento a la demanda, ya que adicionalmente el proyecto contempla 2 sótanos de estacionamientos con 23 cajones para los habitantes del edificio a construir.

En cuanto a otras opciones de movilidad, la Colonia Hipódromo al estar al suroeste de la alcaldía Cuauhtémoc, goza de una gran oferta de medios de transportes que garantizan la movilidad de los usuarios, tanto dentro de la Alcaldía como hacia otras zonas remotas de la Ciudad.

Dentro de la Alcaldía Cuauhtémoc hay 163.62 km de ciclovías de los cuales 28.69 km están dentro del polígono establecido por el PPDU-CH, por lo que se tiene conexión con otras zonas de la Alcaldía y con otras alcaldías de la Ciudad Central (particularmente Benito Juárez y Miguel Hidalgo) que son de gran importancia para el desarrollo económico de la Capital. Dentro de la

Iniciativa de Decreto

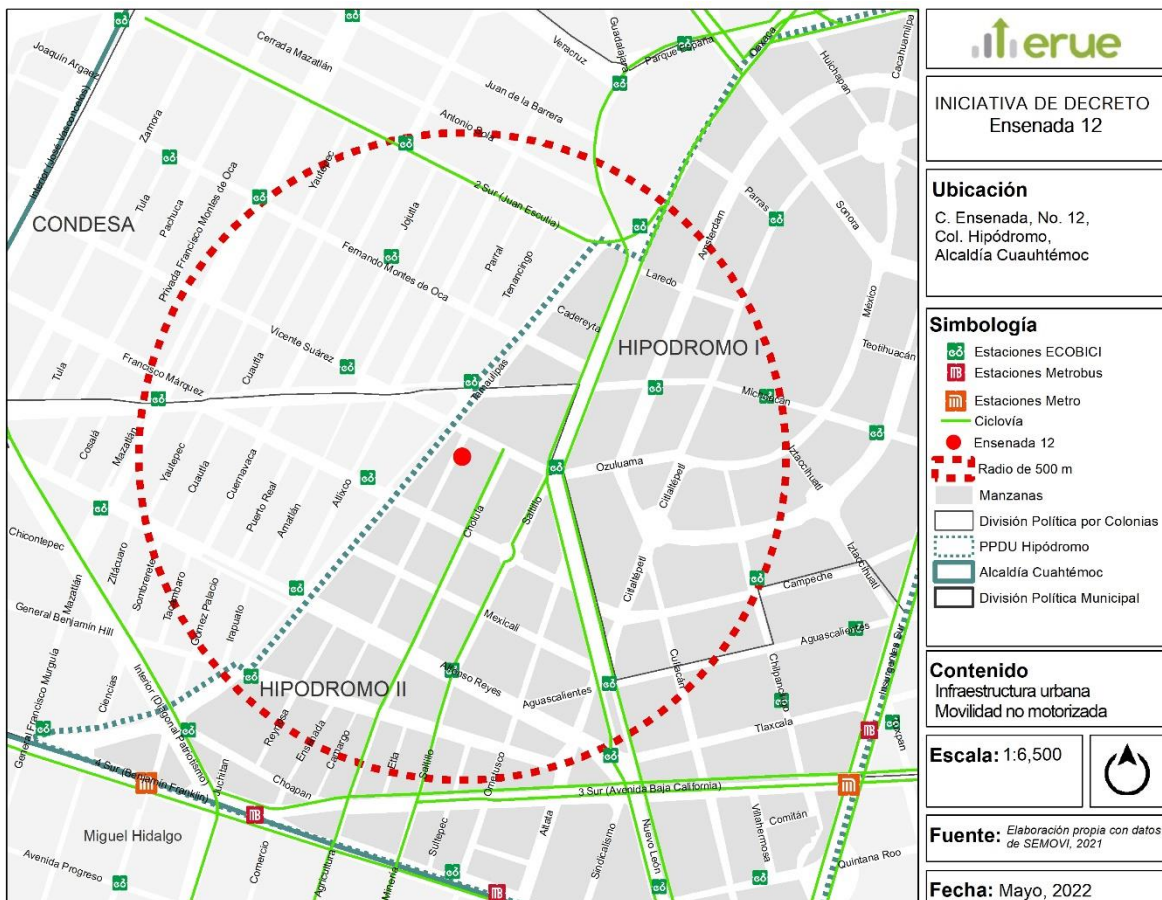
Ensenada 12

demarcación se encuentran 197 estaciones de ECOBICI, mientras que en el perímetro delimitado de 500 m a la redonda de Ensenada 12, hay 15 estaciones de ECOBICI.

El proyecto está ubicado dentro de una zona privilegiada de la Ciudad, pues se encuentra entre dos avenidas primarias, la primera Av. Insurgentes Sur que es la avenida más grande de la Ciudad y la atraviesa de norte a sur, y la segunda el Circuito Interior José Vasconcelos, de igual manera con una gran importancia para la funcionalidad de la Ciudad de México.

Dentro de la demarcación hay 42 estaciones del STC Metro de 7 líneas diferentes, además de 78 estaciones de 5 líneas diferentes del Metrobús, complementándose entre ellas por medio de transbordos y conexiones. Aunque dentro del radio de 500 m no se encuentran estaciones del STC Metro y Metrobús, en la periferia de la colonia se encuentran las estaciones Chilpancingo de la línea 9 del metro y Sonora, Campeche, Chilpancingo y Nuevo León de la Línea 1 del Metrobús sobre la Av. Insurgentes Sur; y al sur sobre la Av. Benjamín Franklin la estación Patriotismo de la línea 9 del metro y la estación del mismo nombre de la línea 2 del Metrobús. Para mayor referencia observar Ilustración VI-10.

Ilustración VI-10 Infraestructura urbana, movilidad no motorizada



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

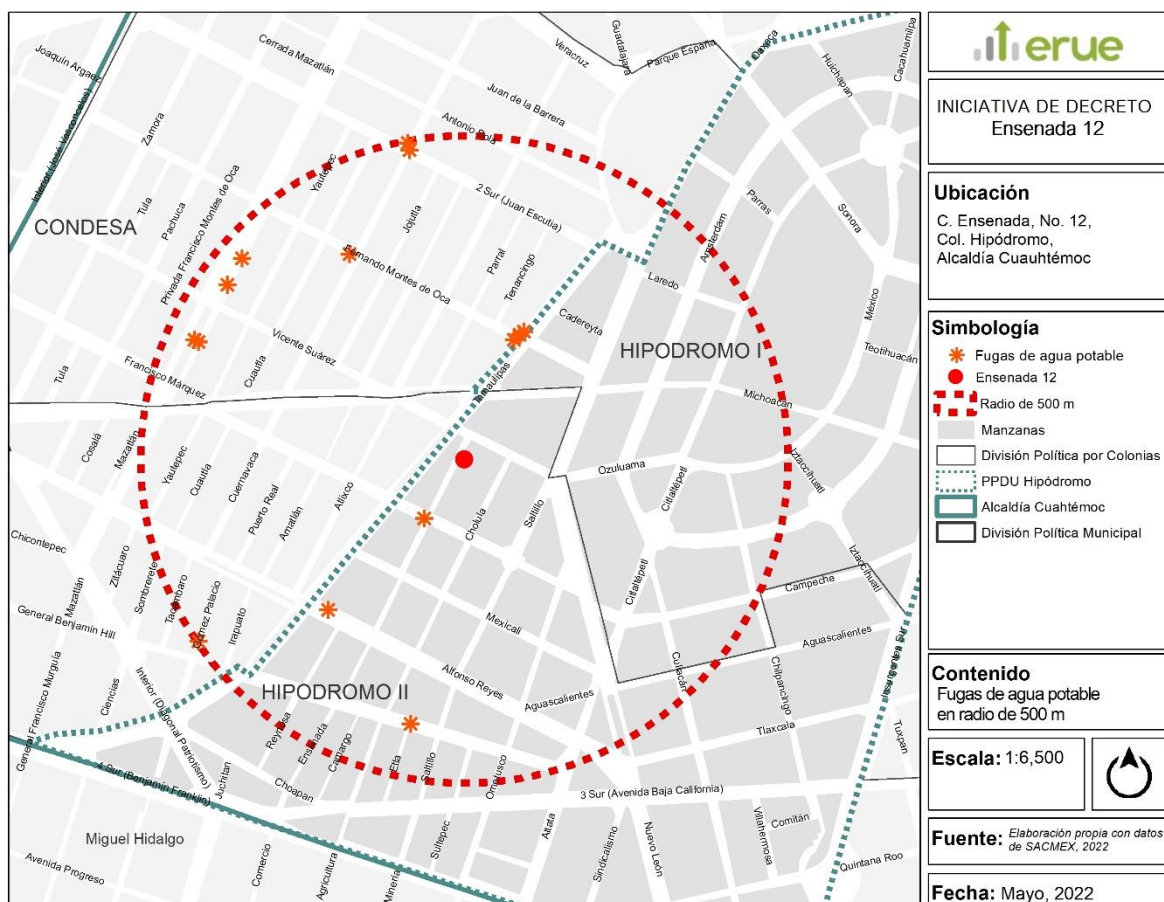
Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Gracias a las características de la zona en la que se encuentra el predio, se puede seguir impulsando la movilidad no motorizada, convirtiéndolo en un factor importante para impulsar la movilidad en la zona y de esta manera impactar en las actividades económicas. El proyecto de Ensenada 12, pretende impulsar el uso de las bicicletas a escala local, promoviendo el uso de este medio de transporte.

En cuanto a la infraestructura hidráulica, el PPDU-CH menciona la antigüedad de las tuberías como la principal causa de las fugas de agua potable. Dentro del radio de 500 m que se estableció para analizar el contexto del predio, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México registró 14 fugas de agua potable en el periodo comprendido entre los años 2007 y 2015, tal y como se observa en la Ilustración VI-11.

Ilustración VI-11 Fugas de agua potable



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

En el radio de 500 m que comprende parte de las colonias Condesa e Hipódromo Condesa la concentración de fugas más importantes se encuentra sobre las calles Tamaulipas en donde hay registros de 3 fugas en el cruce con Fernando Montes de Oca y en la calle Mazatlán donde se registraron 4 fugas entre las calles Francisco Márquez y Fernando Montes de Oca, además de 2 registros de fugas en la calle Cuernavaca en el cruce de Eje 2 Sur Juan Escutia. Mientras

Iniciativa de Decreto

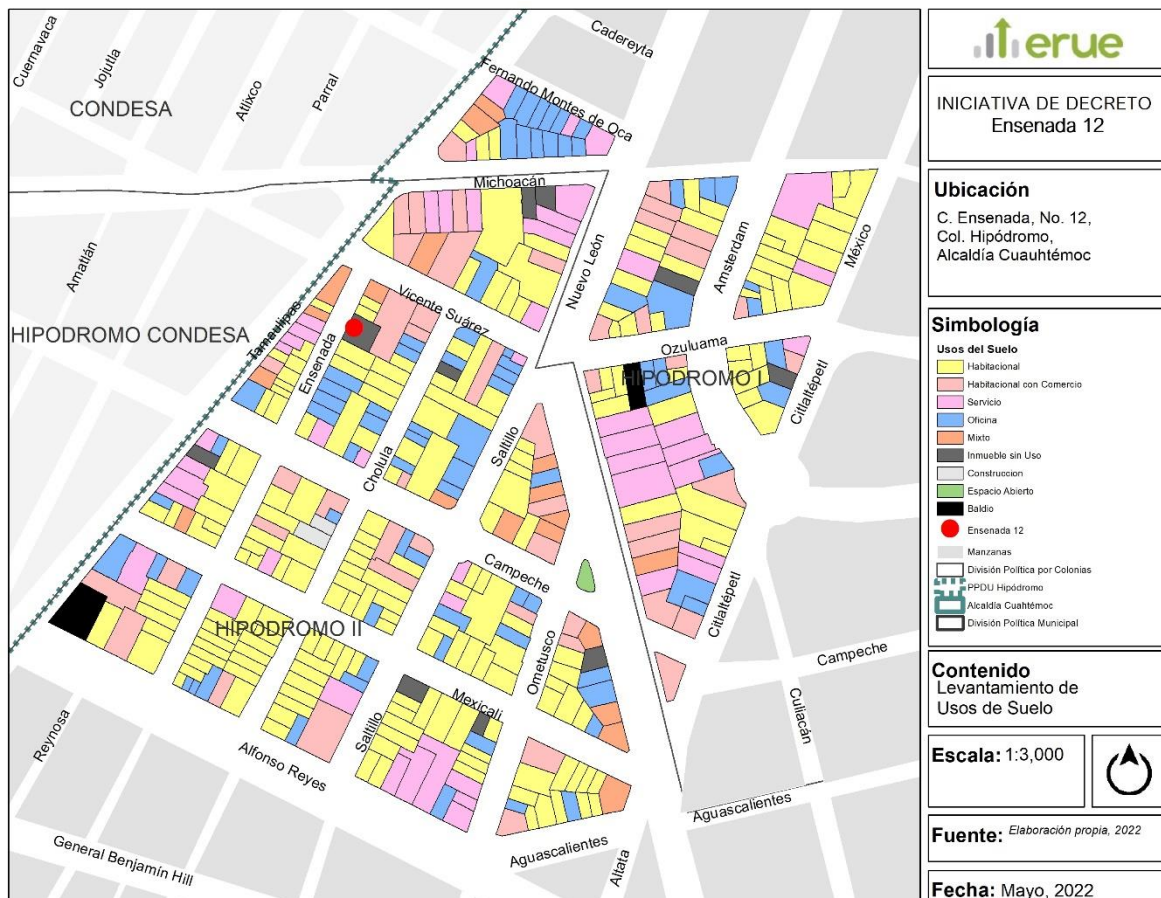
Ensenada 12

que, dentro del polígono de la Colonia Hipódromo, solo se tiene registro de fugas en el cruce de las calles General Benjamín Hill y Etna; Alfonso Reyes y Tamaulipas; y Francisco Márquez y Ensenada.

Debido a la época en que se comenzaron a habitar los terrenos que hoy forman parte de la Colonia Hipódromo, la antigüedad es un factor importante para explicar el estado actual de la infraestructura.

Dentro de la Colonia Hipódromo existe una gran diversidad de usos de suelo como se puede ver en la Ilustración VI-12; mediante el levantamiento de usos de suelo que comprende las calles Alfonso Reyes, Aguascalientes, Citlaltépetl, Michoacán, Nuevo León, Fernando Montes de Oca y Tamaulipas, se puede observar una gran cantidad de inmuebles con uso de suelo habitacional entre las calles de Alfonso Reyes y Campeche mientras que sobre Av. Nuevo León hay una concentración de uso de Servicios al igual que sobre Alfonso Reyes; el uso del suelo de oficinas se encuentra distribuido en todo el polígono del levantamiento, teniendo una gran presencia en la manzana comprendida entre Francisco Montes de Oca y Av. Michoacán. El uso de suelo comercial se encuentra distribuido por toda la zona de este levantamiento, con mayor presencia en la cercanía de Parque México.

Ilustración VI-12 Levantamiento de Usos de Suelo



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2022.

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Como parte de un análisis más profundo sobre la distribución de los usos del suelo, se presenta la Tabla VI-9 con el porcentaje de predios que ocupan los usos Habitacional, Habitacional con Comercio, Servicio, Oficina, Mixto, Inmueble sin Uso, En construcción, Espacio Abierto y Baldío.

Tabla VI-9 Levantamiento de Usos del Suelo

Levantamiento de Usos del Suelo	
Uso de Suelo	% de ocupación
Habitacional	48.40
Habitacional con Comercio	12.10
Servicio	11.85
Oficina	19.26
Mixto	4.69
Inmueble sin Uso	2.47
Construcción	0.49
Espacio Abierto	0.25
Baldío	0.49

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2022.

Se observa una gran presencia del uso habitacional, el cual ocupa casi el 50% de los predios de este levantamiento (48.40%), sin embargo, es un porcentaje ligeramente bajo en comparación al 60% del suelo urbano de la Ciudad de México que es ocupado por la vivienda unifamiliar y plurifamiliar. El uso de oficinas es el segundo con 19.26%, por lo que, con estas cifras se puede concluir que el proyecto Ensenada 12 se encuentra dentro de un contexto en donde existe una diversidad de usos de suelo, repartidos entre uso de oficina, comercio y servicios, que son los que caracterizan a la colonia y, como ventaja del proyecto, éste busca conservar su uso habitacional, lo cual frenará, en su debida escala, al proceso de terciarización del espacio.

En conclusión, Ensenada 12 cuenta con alternativas de movilidad sostenibles, así como con los cajones de estacionamiento necesarios en cumplimiento con la normatividad aplicable en pro a desincentivar el uso de automóvil. En materia de servicios urbanos básicos en la vivienda, el proyecto contribuirá al considerar un Sistema Alternativo de Captación aprovechando el agua pluvial. En este sentido, es posible afirmar que el proyecto de Ensenada 12 es viable para el entorno.

VI.VI Factor Riesgo

Con base en la información disponible en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, el polígono que delimita el PPDU se encuentra en una zona libre de riesgos químicos e industriales, hidrometeorológicos y sanitarios. Lo anterior, se debe a la dinámica presentada en esta zona, ya que los usos de suelo que se pueden encontrar son en su mayoría de oficinas y habitacional.

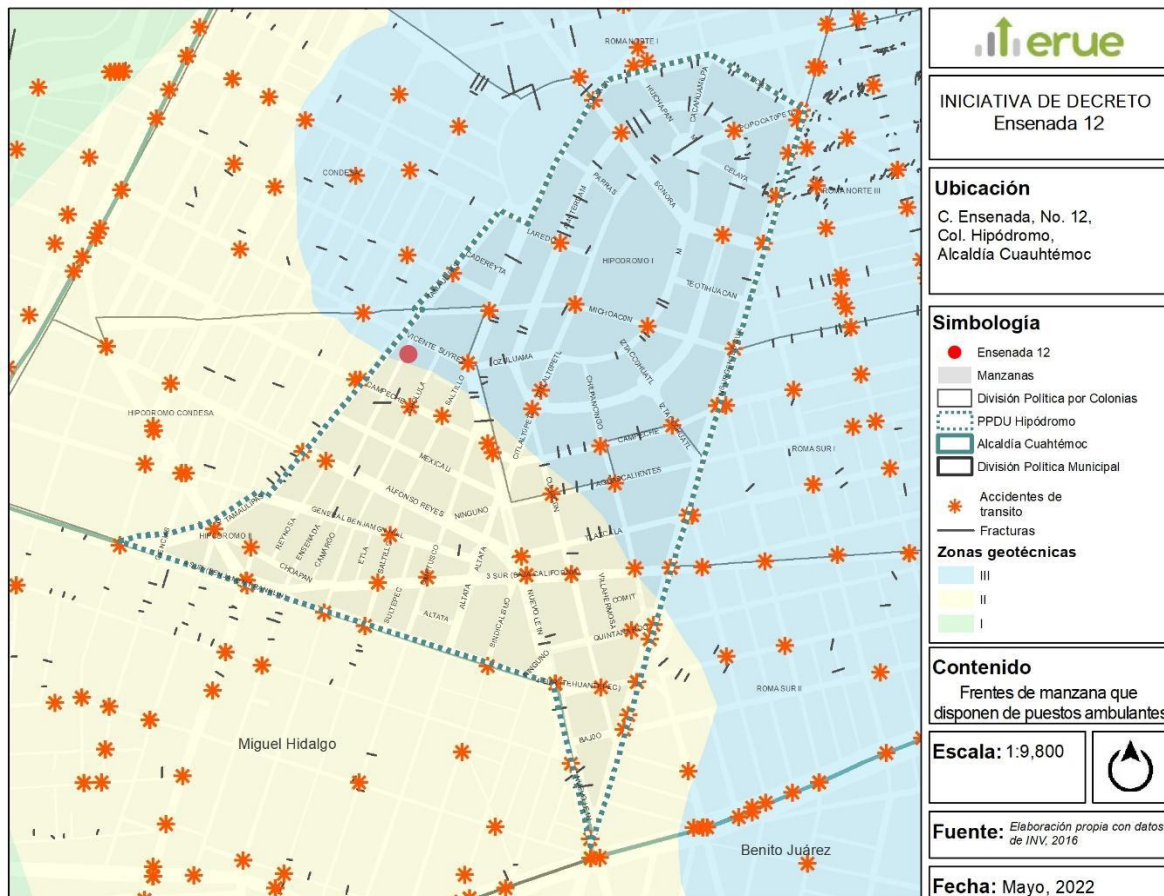
Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Cabe señalar que uno de los riesgos presentes es el sísmico, dado que la zona geotécnica en la cual se encuentra ubicado el polígono corresponde a las Zonas II (zona de transición) y III (zona de lago) como se puede observar en la Ilustración VI-13.

Las fracturas se presentan como el único fenómeno perturbador dentro del polígono y forma parte también de los riesgos sísmicos que se encuentran en la zona. Con el objetivo de contribuir y preservar el bajo nivel de riesgo existente en el polígono del PPDU Hipódromo. El proyecto será construido en estricto apego a las leyes y manuales de construcción actuales para evitar los accidentes por fenómenos de carácter geológico.

Ilustración VI-13 Riesgos en el polígono PPDU Hipódromo



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

En este mismo orden de ideas, el PPDU-CH presenta los accidentes de tránsito de la zona como una vulnerabilidad y un factor de riesgo. De acuerdo con la información recuperada de Accidentes de tránsito terrestre en zonas urbanas y suburbanas de INEGI, en el año 2020 se presentaron 31 accidentes dentro del polígono como se muestra en la Tabla VI-10, de los cuales 20 fueron colisión con vehículo automotor, 8 con motocicleta, 1 colisión con ciclista, 2 atropellamientos y finalmente 1 colisión con objeto fijo.

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Los accidentes de tránsito se deben mayormente a la gran cantidad de flujo vehicular que existe en la zona, lo cual también derivado de la gran cantidad de población flotante que desempeña actividades laborales o académicas dentro de la colonia Hipódromo. Ensenada 12, pretende incentivar el aumento de la población residente y con ello reducir en la debida escala, el crecimiento de la población flotante de la zona.

Tabla VI-10 Accidentes de tránsito 2020 en los límites del PPDU Hipódromo

Accidentes de tránsito 2020	
Tipo de accidente	Número de accidentes
Colisión con vehículo automotor	20
Colisión con motocicleta	8
Colisión con ciclista	1
Colisión con peatón (atropellamiento)	2
Colisión con objeto fijo	1
Total	31

Fuente: Elaboración propia con datos de ATUS INEGI

En conclusión, si bien la zona cuenta con un antecedente de vulnerabilidad donde se han visto afectada la habitabilidad de Hipódromo, el proyecto de Ensenada 12, al considerar 12 viviendas en una altura de 22m lo cual no resulta tan significativo en comparación con otras edificaciones y tipos de usos de suelo existentes, se cree que no se generará un mayor riesgo de los ya previstos. En relación con esto, una vez se autorice la solicitud de modificación al Programa Parcial, el proyecto se compromete a tramitar permisos y licencias de construcción y protección civil que así se requieran para salvaguardar la seguridad de sus habitantes y el entorno Inmediato.

VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

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

Artículo 12 Derecho a la Ciudad:

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

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

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

A. Sistema de planeación y evaluación

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

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

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

Artículo 16. Ordenamiento Territorial

A. Medio Ambiente

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

C. Regulación del suelo

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

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

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

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

Artículo 29. Del Congreso de la Ciudad de México

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

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

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

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

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

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

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

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

“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”

“Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;

VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes”

VIII.II Ley de Vivienda

Publicada el 27 de junio de 2006 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada por última vez el 14 de mayo de 2019.

“Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.”

VIII.III Ley de Vivienda para la Ciudad de México

Publicada el 23 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y reformada el 11 de octubre de 2019.

“Artículo 1. La presente Ley es aplicable en el territorio de la Ciudad de México, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

I. Garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y los Tratados Internacionales en los que México es parte de la materia.

III. Garantizar el derecho a la ciudad, de tal manera que todas las personas, sin importar su origen, raza, color, estatus social u otro, tengan acceso al uso y goce de los beneficios de la ciudad y al espacio público seguro y accesible, con un enfoque de derechos humanos, igualdad de género y de sustentabilidad, con la finalidad de evitar la segregación socioespacial activa o pasiva;

V. Establecer los lineamientos generales, que fortalezcan la ciudad solidaria y permitan la creación de una ciudad compacta, entendida como aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios y equipamientos, propicia el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad y fomenta la movilidad urbana sustentable;

XII. Promover que las viviendas se ubiquen en zonas que cuenten con infraestructura urbana y vial que fomenten la accesibilidad y una movilidad urbana sustentable, en donde se privilegien el uso de vehículos limpios, los medios de transporte no motorizados y/o eficientes y se favorezca la calidad de vida de las y los habitantes de la Ciudad de México [...]

“Artículo 3. El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte. La presente Ley reconoce que el derecho a una vivienda adecuada deberá cumplir con los siguientes elementos:

I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión;

II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos;

VI. Ubicación tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas [...] (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

“Artículo 26. La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:

I. Garantizar la congruencia entre los programas de vivienda y el Programa General de Desarrollo, el Programa General de Derechos Humanos, y los programas relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable de la Ciudad de México.

XI. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan la mejor aplicación de los recursos con los que cuentan los derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda.

XIII. Incorporar el uso de materiales y de ecotecnologías y otras medidas en las acciones de mejoramiento y construcción de vivienda, que contribuyan a un desarrollo sustentable de la Ciudad.

XIV. Disminuir el rezago habitacional;

XV. Fomentar la construcción de vivienda en usos mixtos, la existencia de plantas bajas activas, incorporación de espacios comunitarios, en donde las viviendas cuenten con la infraestructura de servicios públicos, equipamientos, redes de transporte público e infraestructura de movilidad, que propicie el uso de medios no motorizados, así como el diseño de desarrollos orientados al transporte;

XVII. Impulsar zonas policéntricas, compactas, productivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad urbana y eleven la calidad de vida de sus habitantes; [...] (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

“Artículo 58. El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y el Instituto, diseñará y aplicará Programas de Vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, cuyo objeto será establecer estímulos y condiciones para la producción de vivienda que se orientan prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población. Asimismo, deberá considerar todas las acciones y medidas administrativas, jurídicas y operativas que garanticen su cumplimiento, respetando siempre la zonificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano o, en su caso, llevar a cabo el procedimiento establecido para su modificación por parte del Órgano Legislativo.

Se garantizará la aplicación de programas de vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda con los mismos objetivos señalados en el párrafo anterior.”

VIII.IV 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 Areas de Gestión Estratégica, se presenten ante la Asamblea, y remitirlos a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana para su consideración en la elaboración de sus respectivos dictámenes;”

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

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

I. El Programa General de Desarrollo Urbano;

II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;

III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;”

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

I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;

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

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

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

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

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

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

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

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 los individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley”

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

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

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

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

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

VIII.V 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.

• Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, a través de reglas claras de operación de los programas.

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.”

V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

1.3. Programas Parciales de Desarrollo Urbano

“Hasta antes de 1997, a este nivel de planeación se les llamaba Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC); denominación que cambió a Programas Parciales de Desarrollo Urbano. [...]”

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano profundizan las condiciones técnicas, legales y financieras para el desarrollo de ámbitos territoriales específicos, establecen regulaciones y limitaciones detalladas para los usos del suelo, la conservación, el mejoramiento y el crecimiento urbano, incluyendo la participación de los sectores social y privado.

Los programas están orientados a mejorar las áreas urbanas que presentan mayores carencias; a proteger y utilizar adecuadamente los recursos naturales; a conservar y rescatar los sitios e inmuebles patrimoniales; a reutilizar estructuras urbanas; y a mejorar el equipamiento y la infraestructura básica existente, así como la imagen, el paisaje y la fisonomía urbana. [...]”

VIII.VI Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008

II IMAGEN OBJETIVO

“[...] Reafirmar al territorio Delegacional como el principal polo concentrador de la actividad económica, cultural y política de la Ciudad de México; mejorando las condiciones de vida de la

población residente, revirtiendo la pérdida de la función habitacional y contribuyendo al mejoramiento y conservación del patrimonio urbano arquitectónico.

En materia de Desarrollo Urbano se buscará

El rescate de la centralidad urbana.

Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonados o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o de servicios.

La estrategia parte de las siguientes premisas

Promover la construcción de vivienda plurifamiliar para venta o renta mezclada con usos compatibles y congruentes con la vocación de cada colonia.

Contribuir al arraigo de la población residente con el mejoramiento de las condiciones del entorno urbano, principalmente en materia de espacio público y seguridad pública.

Proveer condiciones favorables para la construcción de vivienda nueva y consolidación de la existente hacia el interior de las colonias.

Mejorar las condiciones de habitabilidad (vivienda), así como el reordenamiento de las actividades económicas (economía), tomando en cuenta en todo momento sus condiciones histórico-culturales (patrimonio cultural urbano).”

III ESTRATEGIA DEL DESARROLLO URBANO

Para el cumplimiento de las premisas señaladas se establecen los siguientes objetivos:

OBJETIVOS GENERALES

“Instrumentar programas para revitalizar las Áreas de Conservación Patrimonial y los monumentos históricos, así como mejorar la calidad de los espacios públicos para vincular la preservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo urbano ordenado y sustentable.”

OBJETIVOS PARTICULARES

“Desalentar la proliferación de usos no compatibles con los habitacionales en zonas donde predomina la vivienda, fomentando la creación de usos complementarios a ésta.

Generar mejores condiciones para la inversión destinada al rescate de inmuebles catalogados a través de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano [...]

Instrumentar acciones para el rescate de inmuebles patrimoniales deteriorados a partir de las desregulaciones normativas y la mayor cobertura de las exenciones fiscales y otros mecanismos.”

IV ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.1 Estructura Urbana

“La propuesta de estructura urbana en la Delegación Cuauhtémoc, se basa en la unificación del conjunto de esfuerzos de todos los actores del desarrollo para transformar a la Ciudad en un verdadero espacio de integración social. [...]”

Programas Parciales de Desarrollo Urbano

“Parte importante de la estructura urbana en esta Delegación es la aplicación de 5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU) que corresponden al 33% del territorio delegacional, cada uno de ellos comprende una normatividad específica dada la complejidad del espacio que ocupan. Es de destacar que el presente Programa Delegacional ratifica los Programas Parciales de Desarrollo Urbano “Cuauhtémoc”, “Hipódromo”, “Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes”, “Centro Histórico” y “Centro Alameda”, en sus términos de aprobación, publicación e inscripción. [...]”

Patrimonio cultural urbano

“Se conforma de 9 áreas de Conservación Patrimonial, 1 Zona de Monumentos Históricos, así como diversos inmuebles y elementos de valor patrimonial. Se mantienen las Áreas de Conservación Patrimonial mencionadas en el Programa Delegacional anterior con algunas ampliaciones en la que corresponde [...], así como en la zona de la colonia Hipódromo abarcando hasta la Av. Tamaulipas hacia el poniente, Benjamín Franklin y Avenida Nuevo León hacia el sur y Avenida Insurgentes Sur hacia el oriente, colindando de esta forma con el área de Conservación Patrimonial Condesa-Roma. [...]”

4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en áreas de Actuación

“Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal, [...]. Ellas serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia principal de los programas delegacionales y parciales bajo una perspectiva reguladora de fomento, control y coordinación. Las normas que aplicarán en las zonas de actuación para la Delegación Cuauhtémoc son las siguientes:

4. Áreas de Conservación Patrimonial

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

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen en las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. [...]”

VIII.VII Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Hipódromo” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 15 de septiembre de 2000

FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO

“El Gobierno del Distrito Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se ha dado a la tarea de elaborar 30 programas parciales, en respuesta a lo dispuesto en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en donde se establece la necesidad de adecuar los instrumentos de planeación, a la situación que se vive actualmente en el Distrito Federal, [...]”

El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que se presentan actualmente, hacen

necesaria la realización de Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales constituyen un instrumento puntual que permite la realización de los objetivos y estrategias de los otros niveles de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la ciudad. [...]

Por ello, los Programas Parciales son el instrumento de planeación a través del cual se ordena el territorio, apoyándose en el incorporación de la opinión de la comunidad, expresada durante los talleres de planeación participativa y el proceso de consulta pública, contribuyendo a la determinación de la problemática, a la definición de las prioridades de atención, y al planteamiento de propuestas y programas, con base en los cuales, las autoridades correspondientes podrán alcanzar los objetivos que emanan del Programa General, y que se aterrizan a través de los Programas Parciales, logrando de esta forma su objetivo principal, es decir, mejorar el nivel y calidad de vida de la población.

Con el crecimiento del área urbana de la ciudad de México; la colonia Hipódromo ha quedado ubicada en su centro geográfico, generando una dinámica lo cual ha modificado sus condiciones de habitabilidad originales. Este fenómeno que comenzó a manifestarse con el establecimiento, en sus límites, de grandes tiendas departamentales se intensificó con la construcción, dentro del polígono, de edificios de oficinas y la aparición de nuevos giros cuya clientela se extendía fuera de la colonia, Con los sismos de 1985 y la emigración de residentes, se produjo un vacío en casas y edificios habitacionales, que parcialmente se ha ido llenando con comercios y oficinas, provocando una utilización intensa del espacio público y deterioro de edificaciones consideradas de valor patrimonial. [...]"

II. IMAGEN OBJETIVO

"Los objetivos que persigue el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo", están relacionados con la solución de problemas tan diversos, como los que surgen con el crecimiento de la ciudad, colocándola prácticamente en el centro geográfico de uno de los conglomerados más grandes del mundo, [...]"

De los problemas detectados los que ocupan un lugar preponderante son: el acelerado cambio en los usos de suelo de habitacional a comercial y de oficinas y, complementariamente, la pérdida de población residente, [...]"

La imagen objetivo del Programa se enfoca primordialmente a crear las condiciones, que permitan frenar y revertir los cambios en el uso de suelo y, a restablecer el equilibrio entre la población residente y población flotante; a fin de lograr un uso eficiente de la infraestructura y un mejor aprovechamiento de los servicios con que cuenta la colonia,

Los principales objetivos del Programa Parcial son:

Aspectos demográficos

Recuperar la población residente para la que fue proyectada la colonia. Para el año 2018 contar con 16,337 habitantes, lo que equivale a una densidad urbana habitacional de 150 hab./ha

Incrementar el número de viviendas, de modo que en el año 2018 se alcance un total de 5,300, y un promedio de 3.13 habitantes por vivienda.

Uso de Suelo

Consolidar el predominio del uso habitacional con servicios complementarios, compatibles con este uso.

Vivienda

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Contar con vivienda suficiente, para atender la demanda de diferentes estratos socioeconómicos y de edades.

En casas y edificios de vivienda que se encuentran catalogados; permitir diversos grados de intervención que mejoren su habitabilidad. [...]"

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

3.3. Estrategia Demográfica

"Para revertir el proceso de despoblamiento y de cambios de uso del suelo, se deberá actuar sobre los factores que más han influido en estos fenómenos, alentando la recuperación de espacios para ser ocupados por población residente, mediante un programa que:

Estimule la construcción de vivienda en lotes baldíos y predios construidos que, con la actual normatividad, sólo son rentables si se destinan para otros usos.

En virtud de una mayor oferta, reduzca los precios de venta y renta de vivienda, haciéndola accesible a una gama más amplia de estratos socioeconómicos.

Atraiga población joven a la colonia; al fomentar la construcción de departamentos de 90 m² o más, adecuados para familias en crecimiento. Esto ayudará a lograr una composición más equilibrada por estratos de edad. [...]"

VIII.VIII Contexto Normativo

VIII.VIII.I Uso de Suelo

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio No. 48393-151MAAL19 del 13 de diciembre de 2019 (CUZUS), señala que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para CUAUHTÉMOC determina que al predio o inmueble localizado en Calle Ensenada 12, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con zonificación **H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura y 20% mínimo de área libre)**. Asimismo, señala que la superficie máxima de construcción es de 1,720.00 m² y el número máximo de viviendas permitidas será en toda la zona, mínimo de 90 metros cuadrados cada una sin incluir áreas comunes. El número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación.

La Presente Iniciativa de Decreto busca modificar la zonificación para permitir 22m de altura para la construcción de 12 viviendas que, como lo veremos más adelante la zonificación actual permite aprovechar el número de viviendas propuestas, de manera que se respetan los 1,720.00 m² de superficie máxima construida sobre nivel de banqueteta y 615.16 m² bajo nivel de banqueteta que corresponden a dos sótanos, por su parte, la superficie mínima de la vivienda se respeta al estar por arriba de los 100.00 m². Por último, si bien el proyecto debe considerar un 20% de área libre, la propuesta plantea aumentar hasta el 31.30% o sea 134.60 m² de área libre.

En resumen, el proyecto busca modificar su zonificación **H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura y 20% mínimo de área libre)** a **H/22m/31/12 (Habitacional, 22 metros máximo**

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

de altura y 31% mínimo de área libre/12 viviendas máximas permitidas) Así contribuir con los objetivos del programa y atender a las necesidades actuales de la ciudad.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 4. CUZUS Folio 48393-151MAAL 19.

VIII.VIII.II Normas de Uso de Suelo

En cuanto a las normas aplicables, el CUZUS menciona que al predio localizado en Calle Ensenada 12, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplican las siguientes Normas de Ordenación:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
- Porcentaje de Área Libre por Predio.
- Alturas de edificación y restricciones en colindancia posterior del predio
- Subdivisión de predios
- Cálculo del Número de Viviendas permitidas

Asimismo, señala que el predio se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplican las Normas de Ordenación que Aplica en Áreas de Actuación, Señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano:

- Norma 4. Referente a “Áreas de Conservación Patrimonial”

En cumplimiento con las normas, a continuación, se desarrolla su aplicación la zonificación antes descrita.

VIII.VIII.II.I Normas de Ordenación

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

La Norma Particular 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.”

De acuerdo con el CUZUS el predio cuenta con 20% de área libre, siendo el cálculo el siguiente:

$$COS = 1 - .20/430.00 \text{ m}^2$$

$$COS = 344 \text{ m}^2$$

Sin embargo, el proyecto considera el 31% de área libre por lo que aplicando el calculo anterior el proyecto cuenta con un COS de $296.7 \text{ m}^2 / 47.30 \text{ m}^2$ menos de lo permitido, por lo que el COS cumple con lo establecido en norma.

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

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

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

CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos) / superficie total del predio)

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

Sin embargo, el CUZUS aplicable al predio no plantea un número de niveles permitidos sino una altura máxima permitida de 15m, pese a ello el Certificado establece una superficie máxima de construcción de 1,720.00 m² sobre nivel medio de banqueteta, por lo que el proyecto se ajusta a dicha superficie, dicho de otro modo el proyecto considera una superficie útil total de 1,720.00m² y 615.16 m² de superficie bajo nivel de banqueteta, para llegar a una superficie total de construcción de 2,335.16 m².

Por lo anterior, se puede concluir que el proyecto cumple con la NGO 1.

VIII.VIII.II.I.II Porcentaje de Área Libre por Predio

Esta Norma señala lo siguiente:

"El porcentaje mínimo de área libre será el siguiente:

20% para predios con área menor de 500 m²

22.5% para predios de más de 500 m² hasta 2,000 m²

25% para predios con área mayor de 2,000 m²"

Considerando que la superficie del predio es de 430.00 m², Ensenada 12 deberá considerar el 20% mínimo de área libre, que responde a 86.00 m². Sin embargo, el proyecto considera 133.32 m² de área libre, es decir, el 31.00% de la superficie del predio, por lo que se cumple con la presente Norma.

VIII.VIII.II.I.III Alturas de Edificación y Restricciones en Colindancia Posterior del Predio

Esta Norma señala lo siguiente:

"La altura total de la edificación será de acuerdo con la altura máxima permitida en metros, establecida en la zonificación de este Programa Parcial, así como en las Normas de Ordenación Particulares, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta [...]"

[...]La altura máxima de entrepiso será de 3.60 m, de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso; se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal [...]"

De acuerdo con la zonificación establecida en CUZUS, al predio le corresponde una altura de 15 metros de altura, sin embargo, si bien el proyecto puede cumplir con esta altura en la cual, siguiendo las características de la vivienda propuesta, podrá desarrollar 19 viviendas, la presente Iniciativa de Decreto busca el aumento de la altura permitida para poder albergar 12 viviendas, es decir, el proyecto contempla una altura adicional de 7 metros para albergar dos viviendas más y así contar con una altura total de 22 metros.

Aunado a lo anterior, si bien al predio no le aplica la Norma General de Ordenación Número 7 Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio, la presente

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Iniciativa solicita sea tomada en cuenta esta Norma para el cálculo de la altura permitida para Ensenada 12.

La Norma General de Ordenación Número 7 establece lo siguiente:

“[...] 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...[]

[] ... 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:

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50) ... []”

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 0384 de fecha de expedición del 6 de marzo de 2020 (CANO) señala que la separación entre alineamientos opuestos de la C. Ensenada es de 15 metros, por lo que la altura resultante considerando la fórmula establecida por la norma es de 30 metros, el proyecto requiere una altura de 22 metros, estando 8m por debajo de lo que le autorizaría esta Norma.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 6. Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 0384.

VIII.VIII.II.I.IV Subdivisión de Predios

El PPDU-CH señala lo siguiente para la presente norma:

“En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios”

El proyecto Ensenada 12 no pretende la subdivisión del predio, por lo que da cumplimiento a la Norma.

VIII.VIII.II.I.V Cálculo del Número de Viviendas Permitidas

El Programa Parcial señala lo siguiente para la presente Norma:

“El número de viviendas que se puede construir depende de: la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Parcial. En toda la zona, el área mínima para vivienda será de 90 metros cuadrados, sin incluir áreas comunes.

El número de viviendas permitidas se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación [...]”

De acuerdo con lo anterior, considerando que la superficie total de construcción que señala el CUZUS es de 1,720.00 m², y la superficie mínima de la vivienda es de 90 m² las viviendas permitidas para este predio serán 19. No obstante, el proyecto Ensenada 12 propone un total de 12 viviendas, estando por debajo del máximo autorizado. Asimismo, la superficie de las viviendas que se pretenden desarrollar va de los 115.25 m² a 194.51 m², esta última resulta de la suma de la planta baja de las viviendas del nivel 5 y la planta alta del nivel 6, ya que estas viviendas cuentan con dos niveles cada. Asimismo, estas superficies no consideran áreas comunes estando por encima del mínimo requerido que es de 90 metros cuadrados, por lo que se cumple con la presente Norma.

VIII.VIII.II.II Normas de Ordenación que Aplica en Áreas de Actuación

VIII.VIII.II.II.1 Norma 4 Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial"

Esta norma señala lo siguiente:

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

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

- 1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.*
- 2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de construcciones."*

Por lo anterior, se cuenta con Opinión Técnica Favorable oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/2726/2017 de fecha 13 de septiembre de 2017 que establece lo siguiente

"[...] esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de intervención consistente en: la conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor urbano arquitectónico entre los ejes (1-2' y A-K), con una superficie de 115.63 m² en dos niveles (P.B y 1 nivel) y una altura de 7.40 metros al piso terminado de la azotea, incluyendo la barda y jardín al frente y para la ampliación de construcción de obra nueva para 12 viviendas y 2 locales complementarios para uso exclusivo de las viviendas, en 8 niveles (Semisótano + P.B. + 7 niveles) con alturas de 24.65 metros y 28.00 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 1,968.5 m², de los cuales 248.50 m² son para estacionamiento y bajo nivel de banqueteta de 302.00 m² (incluye conservación, proporcionando 22 cajones de estacionamiento de acuerdo a la información que obra en el expediente, los cuales tienen la responsiva de garantizar el correcto seguimiento técnico de este dictamen así como la no afectación al patrimonio cultural urbano, del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro CDUyA – 0572, Arq. Adrián Gómez Mondragón, del Director Responsable de Obra con número de registro DRO – 1807, Arq. David Antonio Gonzáles Piña y el Representante Legal C. Alejandro Martínez Morales, debiendo continuar su trámite ante la Ventanilla Única de la Delegación correspondiente[...]"

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

Si bien se cuenta con Opinión Técnica Favorable, esta opinión autoriza un anteproyecto que no responde en su totalidad con el que actualmente se pretende desarrollar y por el cual se desarrolla la presente Iniciativa. Sin embargo, la solicitud buscó conocer la opinión de la autoridad correspondiente con relación a la conservación, adecuación, integración y ampliación de construcción de obra nueva sobre un inmueble localizado en Área de Conservación Patrimonial que será integrado en un proyecto habitacional. Sin embargo, toda vez que se autorice la presente Iniciativa se solicitará nuevamente la Opinión con relación al Área de Conservación Patrimonial con el proyecto que forma parte del presente documento.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 7. Opinión Técnica en A.C.P. oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2726/2017.

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 PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

ÚNICO. "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC" PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE ENSENADA, No. 12, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO "H/22M/31/12" (HABITACIONAL, 22 METROS MÁXIMOS DE ALTURA, 31% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 12 VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS) EN 1,720.00 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN."

Artículos transitorios

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

SEGUNDO. En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, con respecto al predio ubicado en calle Ensenada, No. 12, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad de México.

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. Rodrigo Meza Mieres

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 63,048
- 1.2 Instrumento de Acta Constitutiva 2, 330
- 1.3 Instrumento de Otorgamiento de Poderes 206, 621
- 1.4 CUZUS Folio 48393-151MAAL19
- 1.5 Aprobación Sistema Alternativo 1039759/2017
- 1.6 Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 0384
- 1.7 Opinión Técnica en A.C.P. oficio SEDUVI_CGDAU_DPCU_2726_2017
- 1.8 Copia Certificada INE C. Rodrigo Meza Mieres
- 1.9 Boleta Predial Cuenta 02711705000-8
- 1.10 Manifestación de Construcción Folio 002263
- 1.11 Aviso de Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción Folio 1116-043-03-0014-02-2021

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico Ensenada 12
- 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico Ensenada 12

ARQ-01	ARQ-08
ARQ-02	ARQ-09
ARQ-03	ARQ-10
ARQ-04	ARQ-11
ARQ-05	ARQ-12
ARQ-06	ARQ-13
ARQ-07	ARQ-14
	ARQ-15
	CF-01

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. Rodrigo Meza Mieres hace entrega de la copia certificada por notario pasaporte mexicano en calidad de interesado y representante legal a favor de “ARQMOV PLANNER” Sociedad Anónima de Capital Variable, propietaria del predio ubicado en Calle Ensenada, No. 12, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad de México.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 8. Copia Certificada INE C. Rodrigo Meza Mieres

XIII Bibliografía

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México. Obtenido de https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf
- EVALUA. (2022). *Índice de Desarrollo Social*. Obtenido de <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/>
- 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
- 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
- INEGI. (Mayo de 2020). *SCINCE*. Obtenido de <https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>
- INEGI. (Marzo de 2021). *DENUE*. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- La Haus. (2021). *Tendencias del Mercado: Las 5 colonias recomendadas para invertir bienes raíces*. Obtenido de • <https://www.lahaus.mx/blog/tendencias-del-mercado/las-5-colonias-recomendadas-para-invertir-bienes-raices-2021>
- 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>
- SEDECO. (2022). *OVIE Web*. Obtenido de <https://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx/OVIEWEB/#!>

Iniciativa de Decreto

Ensenada 12

SEDEMA. (2018). *Calidad del aire en la Ciudad de México, Informe 2018*. Obtenido de <http://www.aire.cdmx.gob.mx/descargas/publicaciones/informe-anual-calidad-del-aire-2018.pdf>

SEDEMA. (2018). *Inventario de Emisiones de la Zona Metropolitana del Valle de México, 2018*. Obtenido de <http://www.aire.cdmx.gob.mx/descargas/publicaciones/flippingbook/inventario-emisiones-cdmx-2018/Inventario-de-emisiones-cdmx-2018.pdf>

SEDEMA. (2019). *Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México*. Obtenido de https://www.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/DGCPCA/InventarioDeResiduosSolidosDeLaCiudadDeMexico_2019.pdf

Sicalia General de Justicia de la Ciudad de México . (2022). *Carpetas de Investigación*. Obtenido de <https://datos.cdmx.gob.mx/dataset/carpetas-de-investigacion-fgj-de-la-ciudad-de-mexico>

Viva Anuncios. (2022). *Viva Anuncios*. Obtenido de <https://www.vivanuncios.com.mx/s-inmuebles/hipodromo/v1c30113648p1>