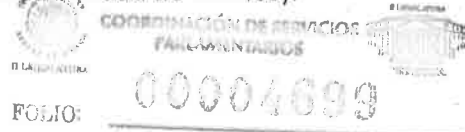




Asunto: Iniciativa Ciudadana  
Artículos 35 al 42 de la Ley de  
Desarrollo Urbano del Distrito Federal  
(actual Ciudad de México).



FECHA: 22-01-2024  
HORA: 10:22

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA COMISIÓN PERMANENTE  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, II LEGISLATURA  
P R E S E N T E

*Recibi carpeta.*

*Acta constitutiva ante el notario y  
2, C.O.*

Mariana Zepeda Bermúdez, mexicana, representante legal de "Junior Club, S.A de C.V." propietaria del predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México, personalidad que se acredita mediante la escritura número 12,759 de fecha 03 de octubre de 1925, pasada ante la fe pública del Lic. Felipe Arellano, Notario en ejercicio de la Ciudad de México, comparezco ante usted para exponer lo siguiente:

Que señalo como domicilio para para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con número telefónico 5614 4793 00 y correo electrónico quintanarvarelac@gmail.com; autorizando en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México al C. Carlos Quintanar Varela.

Con fundamento en el artículo 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 7 letra A numerales 1, 2 y 3; 9 letra A numeral 1; 10 letra D numeral 2; 12 numerales 1 y 2; 16 letra C numerales 4 y 6; 17 numeral 2 y 29 letra D de la Constitución Política de la Ciudad de México; en ejercicio del derecho que a toda persona, con domicilio en la Ciudad de México, le otorgan los artículos 34 Bis, fracción III, y 39, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México), para presentar Iniciativas Ciudadanas ante el Congreso de la Ciudad de México, relativas a Decretos de Reformas a los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México); y en atención a las facultades que a la Presidencia de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México, que le otorgan los Artículos 26, párrafo tercero y 29 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, para "dirigir las sesiones durante los periodos extraordinarios de sesiones, así mismo para dirigir las sesiones de la Comisión Permanente, que tengan lugar durante su encargo; conducir las sesiones del Congreso y asegurar el debido desarrollo de los debates, discusiones y votaciones del Pleno"; a su vez, los Artículos 31 párrafo tercero, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México que concede a la o el Presidente de la Mesa Directiva la facultad de dirigir las sesiones, para velar por el equilibrio entre las libertades de las y los legisladores y de los Grupos Parlamentarios, y la eficacia en el cumplimiento de las funciones constitucionales del Congreso; asimismo, para hacer prevalecer el interés general del Congreso por encima de los intereses particulares o de Grupo; así como en observancia al artículo 32, fracción XXX del mismo ordenamiento, que faculta a la o el Presidente de la Mesa Directiva para "turnar a las Comisiones o Comités respectivos los asuntos de su competencia a efecto de que presenten en tiempo y forma los dictámenes

*[Handwritten signature]*  
**RUBRICA**

procedentes o den el trámite legislativo que corresponda, turnando a un máximo de dos Comisiones, en razón de su competencia y conforme a su denominación, en relación con la fracción X y último párrafo del artículo 93, que otorgan al Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México las facultades señaladas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México) y demás ordenamientos relativos y aplicables en la materia; y 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para turnar “las Iniciativas de Decreto que en materia de Programas de Desarrollo Urbano, se presenten al Congreso... para su análisis y dictamen, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda”, comparece para efecto de presentar la siguiente Iniciativa Ciudadana ante usted, C. Presidente de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México.

Iniciativa Ciudadana con proyecto 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”**, publicado el 15 de septiembre de 2000 en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal** (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, respecto a la **zonificación establecida para el predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México.

La cual formula por escrito, llenando los siguientes requisitos formales de toda Iniciativa Ciudadana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México):

Se anexan a la presente la siguiente documentación en **copias certificadas para su cotejo**, solicitando de la manera más atenta nos sean devueltos una vez terminado el proceso de cotejo:

- **Escritura pública que acredita la propiedad.**
- **Acta Constitutiva de Junior Club, S.A. de C.V.**
- **Acta de Asamblea**
- **Poder Notarial representante legal de Junior Club, S.A. de C.V.**

#### I. **DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.**

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** (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, respecto a la zonificación establecida para el predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México.

Asunto: Iniciativa Ciudadana  
Artículos 35 al 42 de la Ley de  
Desarrollo Urbano del Distrito Federal  
(actual Ciudad de México).

**DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA COMISIÓN PERMANENTE**  
**DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, II LEGISLATURA.**  
**P R E S E N T E**

**Mariana Zepeda Bermúdez**, mexicana, representante legal de **“Junior Club, S.A de C.V.”** propietaria del predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México, personalidad que se acredita mediante la escritura número 12,759 de fecha 03 de octubre de 1925, pasada ante la fe pública del Lic. Felipe Arellano, Notario en ejercicio de la Ciudad de México, comparezco ante usted para exponer lo siguiente:

Que señalo como domicilio para para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con número telefónico 5614 4793 00 y correo electrónico [quintanarvarelac@gmail.com](mailto:quintanarvarelac@gmail.com); autorizando en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México al C. Carlos Quintanar Varela.

Con fundamento en el artículo 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 7 letra A numerales 1, 2 y 3; 9 letra A numeral 1; 10 letra D numeral 2; 12 numerales 1 y 2; 16 letra C numerales 4 y 6; 17 numeral 2 y 29 letra D de la Constitución Política de la Ciudad de México; en ejercicio del derecho que a toda persona, con domicilio en la Ciudad de México, le otorgan los artículos 34 Bis, fracción III, y 39, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México), para presentar Iniciativas Ciudadanas ante el Congreso de la Ciudad de México, relativas a Decretos de Reformas a los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México); y en atención a las facultades que a la Presidencia de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México, que le otorgan los Artículos 26, párrafo tercero y 29 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, para “dirigir las sesiones durante los periodos extraordinarios de sesiones, así mismo para dirigir las sesiones de la Comisión Permanente, que tengan lugar durante su encargo; conducir las sesiones del Congreso y asegurar el debido desarrollo de los debates, discusiones y votaciones del Pleno”; a su vez, los Artículos 31 párrafo tercero, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México que concede a la o el Presidente de la Mesa Directiva la facultad de dirigir las sesiones, para velar por el equilibrio entre las libertades de las y los legisladores y de los Grupos Parlamentarios, y la eficacia en el cumplimiento de las funciones constitucionales del Congreso; asimismo, para hacer prevalecer el interés general del Congreso por encima de los intereses particulares o de Grupo; así como en observancia al artículo 32, fracción XXX del mismo ordenamiento, que faculta a la o el Presidente de la Mesa Directiva para “turnar a las Comisiones o Comités respectivos los asuntos de su competencia a efecto de que presenten en tiempo y forma los dictámenes

precedentes o den el trámite legislativo que corresponda, turnando a un máximo de dos Comisiones, en razón de su competencia y conforme a su denominación, en relación con la fracción X y último párrafo del artículo 93, que otorgan al Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México las facultades señaladas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México) y demás ordenamientos relativos y aplicables en la materia; y 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para turnar “las Iniciativas de Decreto que en materia de Programas de Desarrollo Urbano, se presenten al Congreso... para su análisis y dictamen, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda”, comparece para efecto de presentar la siguiente Iniciativa Ciudadana ante usted, C. Presidente de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México.

Iniciativa Ciudadana con proyecto 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”**, publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, respecto a la **zonificación establecida para el predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México.

La cual formula por escrito, llenando los siguientes requisitos formales de toda Iniciativa Ciudadana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México):

Se anexan a la presente la siguiente documentación en **copias certificadas para su cotejo**, solicitando de la manera más atenta nos sean devueltos una vez terminado el proceso de cotejo:

- **Escritura pública que acredita la propiedad.**
- **Acta Constitutiva de Junior Club, S.A. de C.V.**
- **Acta de Asamblea**
- **Poder Notarial representante legal de Junior Club, S.A. de C.V.**

#### **I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.**

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 (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, respecto a la zonificación establecida para el predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México.

## II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO.

Modificar 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 (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, en cuanto a la zonificación establecida para el predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México**, cuya **zonificación asignada es E/9m/25 (Equipamiento, 9 metros de altura, 25% mínimo de área libre)**, respetando las condicionantes normativas del mismo y aprovechando el derecho que otorga la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México) a los ciudadanos para proponer y modificar el uso del suelo de los predios que lo soliciten, a través del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México), que **permite el ingreso de una Iniciativa Ciudadana para reformar, adicionar, derogar o abrogar el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”**, en lo concerniente al predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México, para el correcto funcionamiento de un inmueble, cuyo proyecto se integra al desarrollo y crecimiento de la zona y contribuye al aporte de un servicio digno y de calidad, con el propósito de impulsar los programas de fomento económico, proyectos de inversión y en general actividades sociales, proponiendo formar parte y consolidar un área de comercio y servicios, ya existente en la demarcación, contribuyendo a:

- Ofertar en mayor medida el uso de los servicios en la zona de la Colonia Hipódromo.
- Concretar la política de desarrollo urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en función de la consolidación de la zona de la Colonia Hipódromo, como Centro de Servicios Especializados, esparcimiento y salud a través del deporte, aprovechando la infraestructura existente en la zona.
- Mejorar y modernizar su construcción para su excelente funcionamiento, aprovechando su inmejorable ubicación en la zona.
- Cumplir con el área libre y espacios recreativos propuestos, contribuyendo y mejorando el paisaje urbano de la zona.
- Generar una mayor actividad y plusvalía en un inmueble con un proceso de deterioro avanzado, modernizándolo y contribuyendo a incrementar el uso de vivienda y servicios en la zona.

## III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE:

El **“Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”** fue elaborado hace más de 22 años, dentro de los cuales los factores económicos, ambientales y sociales se han modificado por el paso del tiempo, a la fecha podemos agregar múltiples defectos en las normas señaladas en el

Programa Parcial, la falta de sanción que ostentan los supuestos normativos que contiene, el limitado alcance protector que aparentemente brinda, así como el aislamiento o la obsoleta articulación de las normas con los demás cuerpos normativos que rigen en la actual Ciudad de México.

Los defectos normativos que acusa el Programa Parcial en cuestión, han repercutido, a su vez, en una inadecuada protección, preservación y mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes de la Colonia y en particular, en una ausencia de control del uso, restauración y reconstrucción de las edificaciones existentes, de la construcción de edificaciones nuevas y, en general, de la forma en que debiera normarse y regularse las acciones de desarrollo urbano e inmobiliario y, al mismo tiempo, proteger y poner en valor al patrimonio cultural edificado que caracteriza a la Colonia.

Han pasado más de 22 años desde su puesta en vigencia y obligatoriedad, en este tiempo transcurrido, las modificaciones a los elementos de la estructura urbana, en la zona de aplicación del Programa Parcial, físicos y sobre todo socioeconómicos han sido más que sustanciales, vertiginosos en algunos casos, las condiciones en ese entonces son distintas a las presentes en el año 2023, por lo que la dinámica social, económica y de crecimiento han superado ya el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo el entonces Programa Parcial.

El carácter de Ley de los instrumentos de planeación y planificación del desarrollo urbano, amén de los períodos de vigencia y el proceso de revisión de la vigencia técnica de estos instrumentos, poco eficiente y en el peor de los casos tardados, no ofrecen las condiciones propicias para que la planeación y la planificación del desarrollo urbano se adapte y sea eficaz en el control y regulación del desarrollo urbano, es por ello que **instrumentos previstos en la Ley y su Reglamento como son las modificaciones, reformas, adiciones, derogaciones o abrogación de los Programas de Desarrollo Urbano se vuelve el único medio con que se cuenta para adaptar los instrumentos de planeación a la dinámica socio económica existente.**

Existe una demanda de este tipo de servicios, es por ello que la presente Iniciativa Ciudadana pretende ofertar este uso en el predio motivo de la presente y con ello resolver **dos situaciones: la imposibilidad en el corto plazo y la falta de flexibilidad de adaptación de los Programas de Desarrollo Urbano a las condiciones socio económicas cambiantes en los ámbitos urbanos** que regulan, asimismo **modernizar las instalaciones del inmueble y permitir la incorporación de una actividad comercial, de servicios y habitacional; usos permitidos en los predios circunvecinos al inmueble**, satisfaciendo con ello la demanda de este tipo de servicios. Adicionalmente de modernizar las estructuras arquitectónicas y conservar el patrimonio cultural urbano; proporcionar actividades deportivas, comerciales, de servicios y habitacionales de tiempo completo, con la capacidad necesaria para proporcionar el mejor servicio a la ciudadanía.

En el caso concreto de la presente Iniciativa Ciudadana, se pretende modificar el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, a la dinámica social y económica presente en la Alcaldía Cuauhtémoc y que no es distinta a la existente en el resto de la Ciudad de México.

Por lo que se solicita para el predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México, **modificar la zonificación actual**, para permitir los usos del suelo de: **Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda en una superficie de**

terreno de 13,239.45 m<sup>2</sup>, un área desplante de 6,880.94 m<sup>2</sup> (51.97%), proporcionando un área libre de 6,358.51 m<sup>2</sup> (48.03%), con una superficie total de construcción S.N.B. de 78,479.46 m<sup>2</sup>.

#### **IV. EL PROGRAMA QUE SE PROPONE MODIFICAR Y TEXTO ESPECIFICO DEL MISMO.**

**“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 (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018.**

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 (actual Ciudad de México) y ratificado en los mismos términos en la publicación de la Difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018; por consiguiente se modifica el Plano de Zonificación y Normas de Ordenación que forma parte inseparable del mismo, respecto del predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, para permitir los usos del suelo de: Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda en una superficie de terreno de 13,239.45 m<sup>2</sup>, un área desplante de 6,880.94 m<sup>2</sup> (51.97%), proporcionando un área libre de 6,358.51 m<sup>2</sup> (48.03%), con una superficie total de construcción S.N.B. de 78,479.46 m<sup>2</sup>****

#### **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.**

**El “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc” fue aprobado, publicado y entró en vigor en el año 2000, considerando principalmente factores demográficos, económicos, sociales, ambientales y de ordenamiento espacial ocurridos prácticamente hace más de 22 años, por lo que resultan obsoletos y fuera de la realidad actual.**

Dicha propuesta de modificación, parte del análisis de los cambios físicos actuales en la zona de estudio donde se ubica el predio, motivo de la modificación de uso del suelo; asimismo también en la antigüedad de la construcción, la cual ha sido reparada en varias ocasiones, reforzando su estructura a fin de seguir siendo funcional y tratar de detener su deterioro natural del inmueble, en este sentido y en el marco del Sistema de Planeación Urbana del Distrito Federal (actual Ciudad de México); y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México), publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 5 de mayo de 2017, que señala la obligatoriedad del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, hoy Instituto de Planeación de la Ciudad de México, creado por la propia Constitución de la Ciudad de México:

*“1. 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”.*

Las condiciones de operación existentes en la Colonia Hipódromo, no son distintas a otras presentes en otros ámbitos urbanos semejantes, incluso en la actualidad este fenómeno está vivo en muchas ciudades, **el despoblamiento de zonas de viviendas unifamiliares y plurifamiliares**, por los cambios de uso del suelo sustituyendo el uso de vivienda por otro, diferente al habitacional, **restringiendo con ello el desarrollo del mayor potencial de los predios.**

Si bien los factores económicos y sociales, pasados y presentes persisten en su dinámica en la actualidad, ya que los usos comerciales y de trabajo sustituyen a los habitacionales, hay migración de residentes y aumento de población flotante; por consiguiente, también existe un cierto deterioro poco significativo de la imagen urbana original.

No obstante, esta persistencia, **los objetivos de planeación** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc **de revertir esta dinámica a una que permita la permanencia de residentes y el repoblamiento**, así como la disminución de usos distintos al habitacional no ha sido efectiva.

El uso del suelo para la actividad de Centro Deportivo está permitido en la zonificación de Equipamiento, pero no los usos comerciales, de servicios y vivienda; usos necesarios, compatibles y complementarios que contribuirán al desarrollo y bienestar de los habitantes locales y vecinos de la colonia.

Existe una demanda por estas actividades, por lo que esta restricción puede derivar en prácticas irregulares en predios que no cumplen con las condiciones necesarias físicas y normativas.

Han pasado más de 22 años desde su puesta en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial, en este tiempo transcurrido ha habido modificaciones a los elementos de la estructura urbana, en la zona de aplicación, físicos y sobre todo socioeconómicos. Así mismo, la entrada en vigor de la Constitución Política de la Ciudad de México ha modificado la estructura orgánica de la administración pública, un ejemplo de ello es la denominación de Alcaldías, dejando de ser Delegaciones. A tenor de lo anterior es importante mencionar las condiciones actuales relacionadas con los Factores Económicos, Sociales, Ambientales, de Infraestructura y Riesgo que condicionan a la Colonia, a la fecha han cambiado.

Con base en lo anterior y derivado del análisis del incremento demográfico, las condiciones físicas y el proceso continuo de transformación económica, política y social de los últimos años que presenta la actual Ciudad de México, hacen necesario modificar el **“Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”**, permitiendo la vinculación de los objetivos y estrategias de los diferentes niveles de planeación urbana, con el **propósito de lograr el máximo aprovechamiento de los servicios proporcionados en la zona, logrando con ello un mayor beneficio para sus habitantes, en materia de comodidad y eficiencia en el servicio.**



La Ciudad de México al igual que la Alcaldía Cuauhtémoc, se ha enfrentado a diversas transformaciones, desde un crecimiento en la dinámica urbana y en la dinámica de población, así como el despoblamiento de algunas zonas habitacionales; provocado principalmente por los acelerados procesos económicos, sociales, políticos, culturales y tecnológicos, lo que ha generado una necesidad inherente por cambiar y modificar el uso del suelo de muchas zonas de la Ciudad y de la Alcaldía, generado con ello, un incremento considerable en la afluencia de personas en ciertas zonas, con distintos motivos: de trabajo, de educación, de comercio, de recreo, de descanso, etc.

Respecto a ello, y en relación con los acuerdos internacionales reconocidos en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destacan aquellos relacionados con la planeación, donde la nueva Agenda Urbana y la Agenda 2030 promueve el desarrollo de una Ciudad Compacta, Conectada e Incluyente, la cual debe presentar una estructura y trama urbana de cierta densidad, mixtura de usos y espacios públicos, generar espacios de sociabilidad, zonas de vivienda con cercanía a los servicios y comercios, propiciar el encuentro de actividades culturales, propiciando con ello el desarrollo de la vida social y económica a nivel local y en otras escalas.

En este sentido se hace la petición de la modificación del presente “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, ya que el perímetro que circunda al predio cuenta con características potenciales para el aprovechamiento de la estructura urbana, principalmente orientado al uso comercial, de servicios y vivienda.

Ampliar el uso del suelo de Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda, es congruente y compatible a las actividades y usos que actualmente se desarrollan en la zona, además de mejorar las condiciones de vida de la población presente y futura, proporcionando un servicio de excelente calidad, aunado a generar fuentes de empleo.

La Colonia Hipódromo, es una de las más dinámicas en materia de servicios, se caracteriza por el uso mixto, es un referente en cuanto a las actividades de servicios, por lo que los usos del suelo de reciente creación son el reflejo de los ya establecidos, por lo que se quiere presentar a la población local y vecina nuevos espacios perfectamente equipados, sanos y dignos, aprovechando la infraestructura de la zona urbana consolidada; y potenciar el mejor aprovechamiento del suelo.

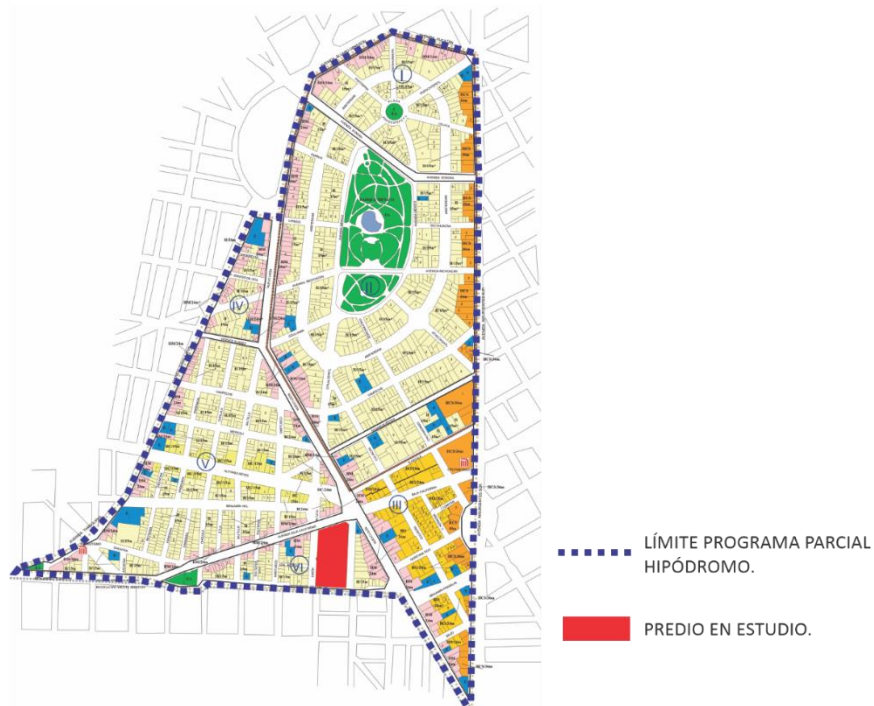
El “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, constituye uno de los seis programas parciales que existen dentro de la Alcaldía Cuauhtémoc, abarca una de las zonas más reconocidas en la Ciudad de México, además de tener una ubicación privilegiada que integra y conecta con importantes zonas comerciales y de servicios, debido a estas características, en las últimas décadas ha enfrentado constantes dinámicas del mercado inmobiliario, los nuevos instrumentos de planeación han modificado de manera importante la zona, por lo que se requiere actualizar la visión de ciudad que incorpore un enfoque armónico entre las necesidades comerciales de servicios y residenciales, tanto de la población residente como de la población flotante por el peso de esta última en las dinámicas económicas de la zona, donde se ubican gran parte del equipamiento y los principales corredores comerciales y de servicios que tienen incidencia en la Alcaldía.

Dicho Programa surge con el propósito de establecer el mejoramiento y el marco normativo de la zona, mediante la realización de acciones concretas, mejorando con ello las condiciones de vida de la población de esa zona y de las circunvecinas, así como de tratar de distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano, evitando que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de normas específicas que aseguren una adecuada mezcla de usos del suelo.

En el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, los usos que predominan son el habitacional, los corredores comerciales, el habitacional plurifamiliar y el habitacional plurifamiliar con comercio en planta baja. Cabe aclarar que durante la última década y media este territorio de la ciudad ha presentado la tendencia al cambio de uso que surge como resultado del desarrollo socioeconómico franco y consolidación mediante la aplicación de políticas de regeneración urbana. Una de las líneas de acción de esta estrategia planteada por el Programa Delegacional es facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo.

### Uso de suelo.

En la Colonia Hipódromo el uso de suelo actual es muy variado y diferente al señalado en el Programa Parcial en cuestión, existen pocos predios con una superficie menor a 200.00 m<sup>2</sup>, debido principalmente al nivel socioeconómico del origen de la colonia; otra característica de la zona son los grandes parques, glorietas y áreas verdes, como camellones arbolados, de acuerdo a los usos establecidos por el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, el uso del suelo habitacional es el predominante en la zona, seguido por los de comercio, oficinas y servicios.



*Ilustración 1. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).*

De esta manera se aprecia la transformación que ocurría en la zona, una concentración sin igual de oferta de restaurantes, bares, tiendas, galerías de arte, museos, librerías, entre otros; usos que generan inversión sobre el territorio y le otorgan a la colonia cierto grado de importancia.

Para realizar un diagnóstico de entorno inmediato actual al predio en estudio se delimitó un radio de 250 m., con la cual se pretende realizar un análisis de los cambios físicos del territorio, en el que se consideraron aspectos demográficos, económicos, sociales, ambientales y de ordenamiento espacial durante el periodo de vigencia del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”.

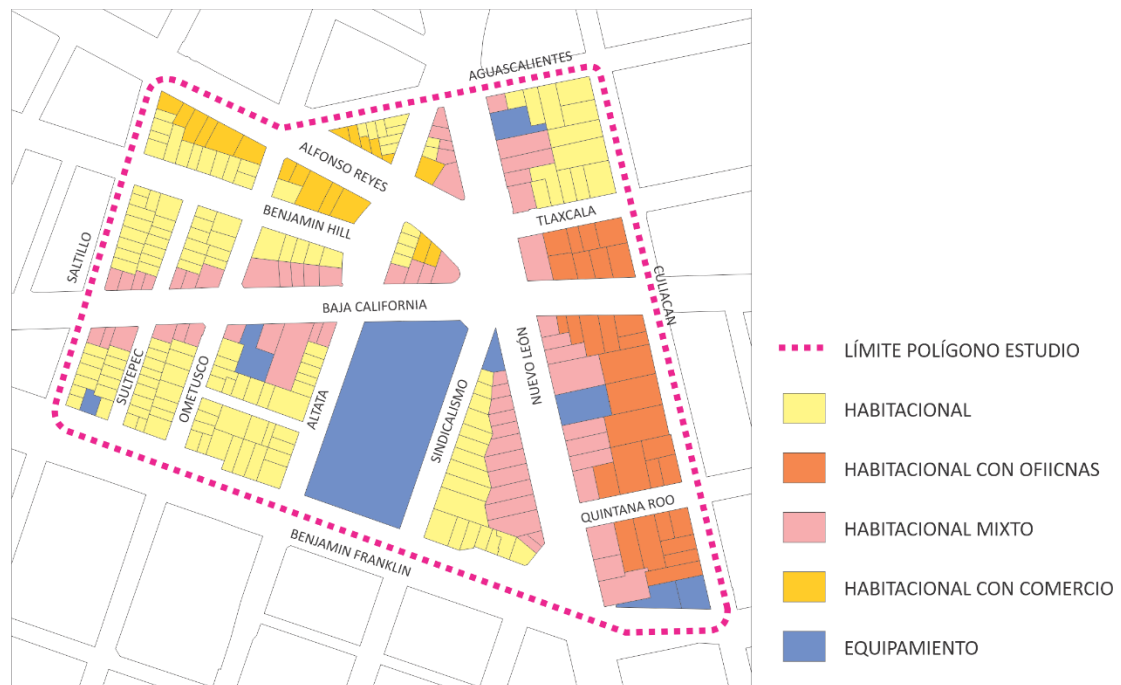


Ilustración 2. Definición del polígono de estudio, con un radio de 250 m. de radio, con apoyo mapa de los Programas Parciales

En el radio de estudio cruzaba dos Alcaldías por lo que se determinó formar un Polígono de Estudio, lo conforman las vialidades; al norte la calle Aguascalientes, al poniente la calle Saltillo, al sur el Eje 4 Sur Benjamín Franklin, al oriente la calle de Culiacán. Vale la pena mencionar que se tomó la Av. Eje 4 Sur Benjamín Franklin como límite sur del polígono de estudio, se consideró como una barrera natural donde termina el “Programa Parcial” y es el límite de la Alcaldía.

Respecto al Polígono de estudio, se realizó un levantamiento en campo que abarca de manera completa 14 manzanas y un total de 264 predios.

De acuerdo al “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, los usos permitidos en el polígono de estudio de acuerdo a su zonificación son:

Zonificación	Descripción	Cantidad	Porcentaje
H.	Habitacional	144	54.55
HO.	Habitacional con oficinas	22	8.33
HC.	Habitacional con comercio en P.B.	29	10.98
HM.	Habitacional Mixto	61	23.11
E.	Equipamiento	8	3.03

*Ilustración 3. Usos de suelo de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo. Referencia mapa programas parciales <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas-parciales-de-desarrollo-urbano>.*

### **Análisis sociodemográfico**

La Colonia Hipódromo se ubica en la Alcaldía Cuauhtémoc en el extremo suroeste, y ésta a su vez forma parte de la Ciudad Central que comprende, además, a las Alcaldías Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. La Alcaldía Cuauhtémoc ocupó en 1995 el sexto lugar en cuanto a población del Distrito Federal, representando el 6.36% del total de población.

En 1970 la Alcaldía registró una población de 2'902,969 habitantes, mientras que para 1990 se registró una población de 595,960 habitantes (Fuente: Cuaderno Estadístico Delegacional, Delegación Cuauhtémoc, Ed.1997). Para el Censo realizado por el INEGI en 1995, registró un total de 540,382 habitantes, por lo tanto, desde los años 70 la Alcaldía Cuauhtémoc presenta una tendencia descendente en el número de habitantes.

Según el XI Censo General de Población y Vivienda (datos por AGEB), en 1990 el **número de habitantes de la Colonia era de 15,065**, mientras que según el Censo del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) de 1995, **especifica que la población en este año había descendido a 12,742**. Esto representa un descenso en la población residente de un 15.42% en sólo 5 años, a una tasa promedio del 3.3% anual.

Con respecto al total, la población entre 35 y 64 años aumentó, en términos relativos, del 31.4% al 45.3% lo que nos puede indicar que una parte importante de la emigración se dio entre la población joven. Entre 1990 y 1995, la participación de la población entre los 0 y 17 años bajó respecto a la población total, del 25.9% al 21.7% y la de 18 a 34 años del 31.5% al 22.1%.

Para el análisis de los aspectos demográficos y socioeconómicos del polígono de estudio, se utilizó la información de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) realizadas por el INEGI y que conforman la Colonia Hipódromo. Esta información fue extraída del Sistema para la Consulta de Información Censal (SCINCE) 1990 y 95, del XI Censo General de Población y Vivienda 1990 y del Censo 1995 realizados por INEGI, además de información obtenida del Programa Parcial e información obtenida en campo.

La población de la zona de aplicación del Programa Parcial **es de 13,572 habitantes actualmente**, de acuerdo con información obtenida en el sitio web de la Secretaría de Desarrollo Económico, ¡<https://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx/OVIEWEB/#!>!, que comparada con la señalada en el Censo de 1995 realizados por INEGI, se ha incrementado contrario a la tendencia de crecimiento demográfico señalado por el mismo programa.

Es importante señalar que el incremento de población que, aunque en muy poca cantidad es atribuida al proceso de incorporación de actividades económicas no ha repercutido en la densidad de habitantes, debiendo considerar dos aspectos relevantes: la disminución del tamaño de las familias residentes, que en algunas AGEBS se ha reducido a dos habitantes por vivienda y el aumento de espacios construidos del tipo plurifamiliar, donde era una unidad habitable, por condominio, lo que representa el incremento de la población residente. Este argumento no solo aplica a la zona de estudios, sino también en el resto de la Ciudad de México y Zona Metropolitana.

De acuerdo con información en la página de consulta de la Secretaría de Desarrollo Económico, en internet, ¡<https://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx/OVIEWEB/#!>!, la población del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, es de 13,572 y tiene un total de 7,074 viviendas, un promedio de dos ocupantes por vivienda en una superficie de 11.35 hectáreas. La densidad en una ciudad no es constante y la media podría ser diferente de la densidad en un distrito o área en particular.

### Análisis Económico.



*Ilustración 4. Información de Superficie, población y viviendas en la zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo. Fuente: ¡<https://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx/OVIEWEB/#!>!,*

En la zona del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, se identifican seis Distritos, el predio en estudio se localiza en el Distrito VI, y se delimita por: Av. Nuevo León, el Eje 3 Sur Baja California y el Eje 4 Sur Benjamín Franklin. Está formado por ocho manzanas; cuyas dimensiones decrecen a medida que se acercan al cruce de Benjamín Franklin y Baja California. La manzana tipo mide aproximadamente 35 x 80 m., con un promedio de 20 lotes de 8 x 17 m.

Para profundizar en este tema es necesario el análisis de la actividad económica en la zona, para lo cual se utiliza la plataforma de análisis territorial de la Oficina Virtual de Información Económica (OVIE) que presenta un mapa económico de la CDMX.

A continuación, se muestran los principales resultados del análisis económico, se estima que el área de aplicación del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, comprende 112.11 ha aprox., y dentro de sus límites existe un total de 2,169 unidades económicas, las cuales emplean un total de 29,777 personas con una remuneración promedio de \$8,100.00. Las actividades predominantes son: Restaurantes a la carta y de comida corrida (145), Consultorio dental privado (93) y Bufet jurídico (87).

Cabe señalar que las aglomeraciones de personal ocupado en el área son resultado del procesamiento de información de distintas fuentes de la administración pública federal y local, con base en la disponibilidad de información en tiempo y espacio, sujetas a una actualización continua.

Esta información nos da una idea de la generación de empleo que existe en la zona y su resultado en el crecimiento sostenido: entre más personas trabajan, se genera más demanda por productos y servicios de la economía. Se observa una tendencia de la ocupación en el sector de servicios. El “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc” vigente señala ese comportamiento como una “muestra de que la actividad económica fragmenta, desplaza a la habitacional”, sin embargo; a nuestro parecer la Colonia Hipódromo y las 6 zonas que comprende parecen estar más orientadas hacia perímetros específicos respecto de su comportamiento económico y funcional que se ha mantenido hasta el presente.



Ilustración 5. Principales resultados del análisis económico, colonia Polanco IV sección. Fuente: Oficina Virtual de Información Económica. Disponible en: <https://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx/OVIEWEB/#!>

## **Estructura urbana**

La estructura urbana analiza los componentes que interactúan entre sí para configurar el territorio, en este sentido la traza urbana es fundamental para la articulación de las actividades que se desarrollan en la zona. De acuerdo con el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, el análisis de la imagen urbana se basa en seis elementos: zonas homogéneas, centros de barrio, sendas, nodos, hitos y bordes que se integran a través de la estructura vial.

Una de las principales características de la Colonia Hipódromo en esta Ciudad Central es la consolidación urbana, y el dominio económico. A pesar de no ser una zona homogénea, la combinación de usos resulta ser compatibles y funcionales ya que la mayoría de los servicios y comercios atienden principalmente a la población residente seguido de la población que labora en la zona.

**La demanda por vivir en la Colonia Hipódromo es amplia, pero muy selecta. Por lo tanto; la combinación de actividades económicas con la función habitacional en la zona es un concepto que tiene que ver directamente con sus residentes y sus propias necesidades,** es decir; un estilo de vida de la comunidad. La Colonia Hipódromo tiene elementos que no tienen comparación y que la convierten en una zona con alta plusvalía: Como su traza ortogonal, tiene las vías de acceso y de salida más eficientes: Av. Benjamín Franklin eje 4 sur, el Eje 3 sur Baja California, la Av. Nuevo León, Alfonso Reyes, La Av. Tamaulipas y ofrecen una amplia y selecta oferta recreativa, cultural, artística y gastronómica.

En la Colonia Hipódromo no existen centros de barrio como tal, sin embargo; la zona circundante al Parque México cuenta con algunas concentraciones de servicios, comercio equipamiento, áreas recreativas, etc.

La zona cuenta nodos e hitos públicos y privados que concentran un gran número de usuarios, ya sea por periodos cortos de tiempo o por periodos definidos y que son fácilmente reconocidos por usuarios de la zona.

Por otro lado, como parte de la articulación y armonía de la zona, la Colonia Hipódromo es totalmente caminable al interior, y solo tiene como semi-bordes las avenidas que la delimitan, que a pesar del gran flujo vehicular estas avenidas pueden ser atravesadas en las intersecciones semaforizadas.

## **Relación de la zona con la Ciudad y la Zona Metropolitana**

La Alcaldía Cuauhtémoc es un territorio donde confluye un gran número de población, debido a la concentración de equipamientos y servicios de carácter regional, como el Parque México, la Plaza Popocatepetl, el Auditorio BB en la calle de Tlaxcala, la Librería del Fondo de Cultura Económica, el Colegio Superior de Gastronomía, entre otros. Asimismo, su estructura vial y sistema de transporte son de suma importancia para la movilidad intra e inter-delegacional y metropolitana, la Colonia cuenta con una buena accesibilidad vial que conecta a sus habitantes con el resto de la Ciudad de México.

Estas vialidades funcionan también como corredores urbanos y metropolitanos, concentrando actividades comerciales y de servicios. El corredor de comercio y servicios de Av. Nuevo León funciona, además como sede de actividades gastronómicas y culturales. Este corredor constituye uno de los principales elementos de integración a nivel delegacional y metropolitano, ya que es una zona de una intensa actividad económica, en las que se genera una cantidad importante de fuentes de empleo.

La Colonia Hipódromo se localiza al Poniente de la Ciudad de México, su acceso principal es a través de la Av. Insurgentes y el Circuito Interior Patriotismo, las Av. Benjamín Franklin y Baja California, todas ellas vialidades importantes con características urbanas relevantes.

El proyecto objeto de este estudio se encuentra en la manzana que la conforman, al norte El eje vial 3 sur Baja California, al sur el Eje vial 4 sur Benjamín Franklin, al oriente la calle Sindicalismo y al poniente la calle Altata. El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003, promueve para el área de aplicación del Programa Parcial en uno de sus objetivos, la inversión, el empleo y el desarrollo inmobiliario, mediante el aprovechamiento de los corredores integrales de servicios, como el de la Av. Nuevo León y la Av. Insurgentes y una zona de atención inmediata a la franja de integración metropolitana.

La solicitud de modificar el uso del suelo obedece a su necesidad de actualizar y modernizar su inmueble, aprovechar su ubicación estratégica, la calidad en cuanto a dotación de servicios y a la dinámica urbana que se está desarrollando como resultado de las necesidades de la población.

### **Altura en niveles**

En la Colonia Hipódromo existe una gran variedad en cuanto a alturas y usos del suelo. Desde los años 30 existen locales comerciales en las plantas bajas de muchos edificios. A partir de los años 50 y hasta los 80, en casi todas las manzanas del área delimitada por Insurgentes, Yucatán, Oaxaca y Nuevo León, se han construido edificios de entre 5 y 18 niveles.

Probablemente ha sido **el límite de 4 niveles que estableció el Programa Delegacional de 1997**, el factor que más ha influido en los cambios de uso del suelo. **Esa altura**, para el caso específico de la Colonia Hipódromo, **se encuentra en el rango económicamente más desfavorable para edificios destinados a vivienda.**

Según el Programa Delegacional, la altura máxima permitida en la Colonia Hipódromo es de seis niveles, con excepción de lo que se establece para las vialidades de Insurgentes, Nuevo León, Tamaulipas, Benjamín Franklin, Baja California, Alfonso Reyes y Campeche. Esta altura, es extemporánea porque los edificios altos se han venido construyendo desde hace más de 50 años, amenaza con dar carácter permanente a una imagen urbana desordenada, derivada de que casi todas las manzanas comprendidas entre Insurgentes, Nuevo León, Álvaro Obregón y Yucatán, la imagen urbana, cuentan con una intensidad de construcción superiores a la media sobre todo en la **Av. Nuevo León**, pero varía en toda la zona. La imagen es adecuada y no presenta deterioro en calles ni en fachadas.

Para analizar este apartado de Alturas se realizó un trabajo de campo para un levantamiento de las alturas existentes y comparándolos con las alturas permitidas por el Programa Parcial de la Colonia Hipódromo.





Ilustración 6. Alturas permitidas. Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo y con apoyo de la cartografía digital de la Tesorería del Distrito Federal.

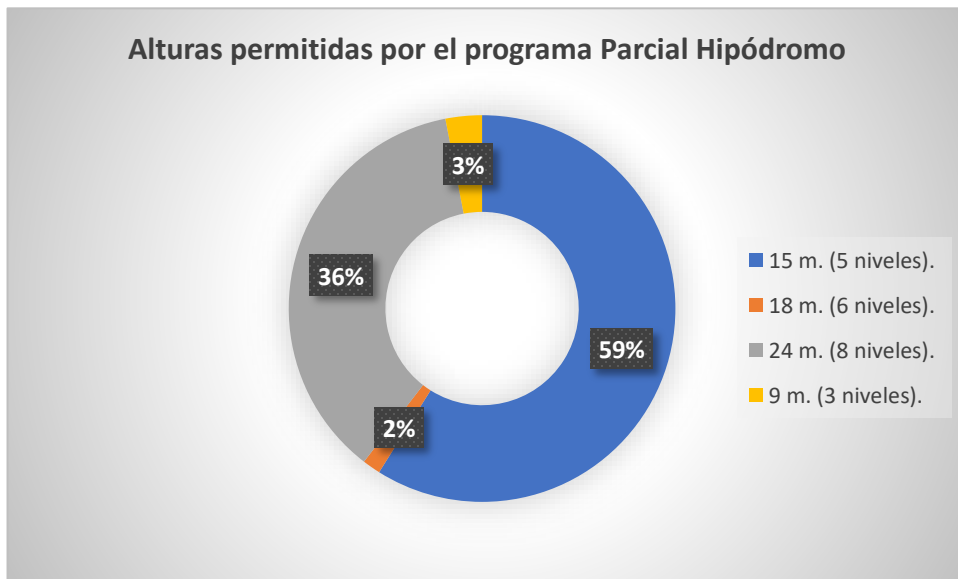


Ilustración 7. Elaboración propia con base a las alturas permitidas en el Programa Parcial Hipódromo.



Ilustración 8. Niveles de altura dentro de la zona de influencia. Fuente: Cartografía digital de la Tesorería del Distrito Federal Esc. 1:1000 y en apoyo recorrido de campo.



Ilustración 9. Elaboración propia con base a las alturas existentes dentro del área de estudio.

Dentro del Polígono de estudio se localizan 18 manzanas y 263 predios, de los cuales como se puede ver y de acuerdo al Programa Parcial Hipódromo, la altura predominante es de hasta 15 m. (5 niveles) con un 59 %, le sigue el de 24 m. (8 niveles) con un 36%, el de 9 m. con 3% y por último el de 18 m. (6 niveles) con un 2%.

De acuerdo con el recorrido de campo por la zona de influencia, se detectó una buena cantidad de predios que superan los 24 m. de altura (8 niveles) en sus construcciones, siendo este parámetro el máximo permitido por el Programa Parcial.

Para el análisis de las alturas dentro de la zona de influencia se clasificaron en Bajo hasta 3 niveles, Medio de 4 a 6 niveles, Alto de 7 a 10 niveles y Muy Alto de más de 10 niveles.

En la zona predominan las construcciones de nivel bajo, seguido de edificios de entre 4 y 6 niveles, seguidos por el nivel Alto, entre 7 y 10 niveles y en menor cantidad los edificios con construcciones superiores a 10 niveles. Se observa que las densidades más altas en cuanto a niveles de construcción se encuentran en dirección oriente del polígono, sobre Av. Nuevo León y la Av. Baja California, también sobre la calle Culiacán y otro sobre la A. Alfonso Reyes. En particular, en la Colonia existen desde hace tiempo inmuebles con alturas que van de 1 hasta 4 niveles. Todos ellos son el reflejo de las diversas épocas arquitectónicas por las que ha transcurrido dicha Colonia, generando la riqueza visual y diversidad edificatoria que caracteriza su imagen urbana.

### **Áreas libres**

En cuanto a áreas libres de acuerdo con la zonificación permitida por el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, resulta en promedio el 25 % de la superficie total del terreno.

La zona no cuenta con áreas verdes de relevancia y de uso público, los predios en su mayoría no son de grandes dimensiones y la zona en general preserva sus elementos arbóreos lo que le da una imagen agradable a la Colonia.

Los camellones arbolados y los árboles sobre las banquetas coadyuvan con esa imagen agradable en la perspectiva visual sobre todo de las grandes avenidas.



*Ilustración 10. Camellones arbolados sobre la Av. Nuevo León, dentro del área de influencia.*



Ilustración 11. Banquetas arboladas en la zona de estudio, Av. Eje 3 sur Baja California y en la calle Altata. Fuente: [www.google earth.com](http://www.google earth.com)

A continuación, se muestra un mapa de color resaltando las áreas libres en color verde claro por predio dentro del área de influencia establecido para el predio en estudio, con apoyo de la Cartografía digital de la Tesorería del Distrito Federal Esc. 1:1000.



Ilustración 12. Área libre de construcción en la zona de estudio. Fuente: Cartografía digital de la Tesorería del Distrito Federal Esc. 1:1000

## **Riesgo vulnerabilidad**

La mayoría de los factores (naturales y antrópicos) que se conjuntan para generar alguna situación de riesgo, pueden ser clasificados y sus efectos predecibles; por lo que debido a su distribución espacial, temporal, a la gravedad o intensidad con la que se presenten, requerirán de un análisis detallado con la finalidad de contar con un diagnóstico, el cual será la base para efectuar acciones tanto de carácter general (por la zona en la que se encuentre), como de carácter particular (por manzana y lote) que lleven de alguna manera a disminuir su impacto en la sociedad.

Se realizó un Análisis de vulnerabilidad y peligro, en el Portal Atlas de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México para la Colonia Hipódromo, en la que se muestran algunos fenómenos como: Geológicos, Hidrometeorológicos, Químico Tecnológicos, Sanitario Ecológicos y Vulnerabilidad.

### **Geológicos**

- *La colonia Hipódromo se encuentra en una de las zonas de la Ciudad de México más sensibles a los sismos. Las características del subsuelo, de arcillas compresibles con alto contenido de agua, pueden intensificar los efectos de los temblores sobre las construcciones.*
- *Como respuesta al sismo de 1957, en 1966 un nuevo reglamento fijó normas más estrictas para el cálculo de estructuras. Se dividió el área urbana del D. F. en dos zonas, según las características del subsuelo: Zona 1: de alta compresibilidad; Zona 2: de baja compresibilidad. La colonia Hipódromo quedó comprendida en la primera.*
- *El 19 y 20 de septiembre de 1985, dos sismos - el primero de 8.1 grados en la escala de Richter, y duración de más de 90" y un período de vibración de 2"; el segundo de más de 7 grados - tuvieron efectos devastadores en la Ciudad de México, tornando obsoleto lo que se asentaba, en cuanto a cálculo sísmico en los reglamentos anteriores.*
- *Aunque en la colonia Hipódromo prácticamente no hubo decesos como consecuencia directa de los sismos, los daños materiales, y los efectos psicológicos, dieron origen a algunos de los conflictos actuales.*

### **Hidrometeorológicos**

- *La precipitación media anual y las tormentas ocasionales no representan problemas serios para la zona, debido a que toda ella cuenta con servicio de alcantarillado. Sin embargo, se presenta un problema de encharcamiento en la plaza Popocatepetl, llegando hasta la Av. Ámsterdam y Av. Sonora.*

### **Químicos e industriales**

- *La zona se encuentra poco afectada por este tipo de riesgos. Se encuentran siete gasolineras en la zona, que son consideradas por la Dirección General de Protección*

*Civil como de alto riesgo; sin embargo, no han ocasionado problemas o accidentes en la colonia, desde el inicio de su operación hasta el momento.*

- *Los autotankes de distintas industrias que utilizan insumos químicos para la elaboración de sus productos, constituyen riesgos por volcaduras, o choques que pudiesen producir incendios o derrames de sustancias tóxicas. Las vías por las que transitan este tipo de vehículos en la zona son: J. Vasconcelos, Circuito Interior, Diagonal Patriotismo y Patriotismo.*

### **Sanitarios**

- *Dentro de los riesgos de tipo sanitario que podrían afectar la salud de la población local, se pueden mencionar:*
- *La contaminación producida por el paso de vehículos en las vías de mayor tránsito, como son: Av. Insurgentes, Av. Nuevo León, Baja California, Benjamín Franklin, Juan Escutia y Av. Sonora.*
- *Los puestos de comida que constituyen focos de infección; debido a los encharcamientos de agua y basura. Estos se encuentran sobre la Av. Baja California, a la salida del metro Chilpancingo y sobre la calle de Chilpancingo, sobre la Av. Sonora, entre Insurgentes y Av. México, en la intersección de Av. Nuevo León y Av. Michoacán y, por último, alrededor del metro Patriotismo.*
- *Acumulación de basura y proliferación de fauna nociva, bacterias y mal olor, son problemas producidos por algunos restaurantes.*

### **Vulnerabilidad**

Existen distintos puntos conflictivos en la infraestructura vial, que constituyen riesgos tanto para las personas, como para los vehículos que transitan por la zona. Estos se encuentran en las siguientes intersecciones:

- *Av. Insurgentes – Nuevo León.*
- *Av. Insurgentes – Baja California.*
- *Nuevo León – Baja California.*
- *Nuevo León – Av. Sonora.*

Del análisis es realizado a través de, en este caso; un polígono dado en el mapa (Colonia Hipódromo), se extraen los diferentes sistemas expuestos (viviendas, escuelas, hospitales, etc.) y peligros que pueden afectar en el área se obtuvo los siguientes resultados:

Nombre	Total	Leyenda
Vivienda	14,738	
Colonias	3	
Escuelas	36	
Establecimientos Salud	4	
Hoteles	8	
Bancos	14	
Gasolineras	3	

Nombre	Total	Leyenda
Minas	No presenta	
Sismos	No presenta	
Inestabilidad de Laderas	No presenta	
Zonificación Geotécnica	III, II	
Vulnerabilidad al Fracturamiento	MB - B	
Presas	No presenta	
Corrientes de Agua	No presenta	

Ilustración 13. Visor de Peligros y análisis, SGIRPC. Fuente: Atlas de Riesgos. Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, Gobierno de la Ciudad de México, 2021. en: <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/>

Nombre	Total	Leyenda
Incendios Forestales	No presenta	
Peligro General	Alto, Muy Alto	
REUSE - Derrames	10	
REUSE - Explosiones	5	
REUSE - Incendios Urbanos	13	
REUSE - Plaga	2	
REUSE - Accidentes	20	




Nombre	Total	Leyenda
REUSE - Actos de Sabotaje o Terrorismo	1	
REUSE - Interrupción de servicios vitales y sistemas estratégicos	12	
REUSE - Inundación	2	
REUSE - Concentraciones Masivas de Población	1	
REUSE - Granizo	No presenta	
REUSE - Socavones	No presenta	

Ilustración 14. Visor de Peligros y análisis, SGIRPC. Fuente: Atlas de Riesgos. Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, Gobierno de la Ciudad de México, 2021. en: <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/>

## Zonificación Geotécnica.

En las normas complementarias del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc de 1997, se ubicaba a la Colonia Hipódromo en la Zona II Transición.

Respecto a la vulnerabilidad al fracturamiento, dentro de los límites del polígono del Programa Parcial, es muy bajo o como se muestra en la ilustración obtenida en el portal <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/apps/Geociencias/>



Ilustración 15. Zonificación Geotécnica, Atlas-CDMX. Vista parcial, polígono PPDU Colonia Hipódromo. Fuente: Atlas CDMX. Disponible en: [https://idegeo.centrogeo.org.mx/layers/geonode%3Azonificacion\\_geotecnica](https://idegeo.centrogeo.org.mx/layers/geonode%3Azonificacion_geotecnica)



Ilustración 16. Análisis de vulnerabilidad física a la subsidencia, hundimiento y agrietamiento en la Ciudad de México. Vista parcial, polígono PPDU Hipódromo. Fuente: Atlas Nacional de Riesgos. Disponible en: <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/apps/Geociencias/>



El gobierno de la Ciudad de México publicó en su Atlas de Riesgos una delimitación de la Ciudad en 4,908 sectores en función del riesgo de inundación la cual se fundamentó en el Análisis del índice de Inundabilidad hecho por la Dirección de Análisis de Riesgo de la SPCGIR dependiente de la CONAGUA en 2019, para el periodo de retorno de 5 años. Este análisis fue construido con diversos factores, en donde se calculó el porcentaje de área inundable por AGEB. La clasificación de estas zonas se dividió en cinco categorías tomando en cuenta el porcentaje de área inundable en cada AGEB: Muy bajo (0-25%), Bajo (26-49%), Medio (50-72%), Alto (73-99%) y Muy Alto (100%).

Las AGEB's que integran la zona de la Colonia Hipódromo presentan un riesgo de inundación alto.

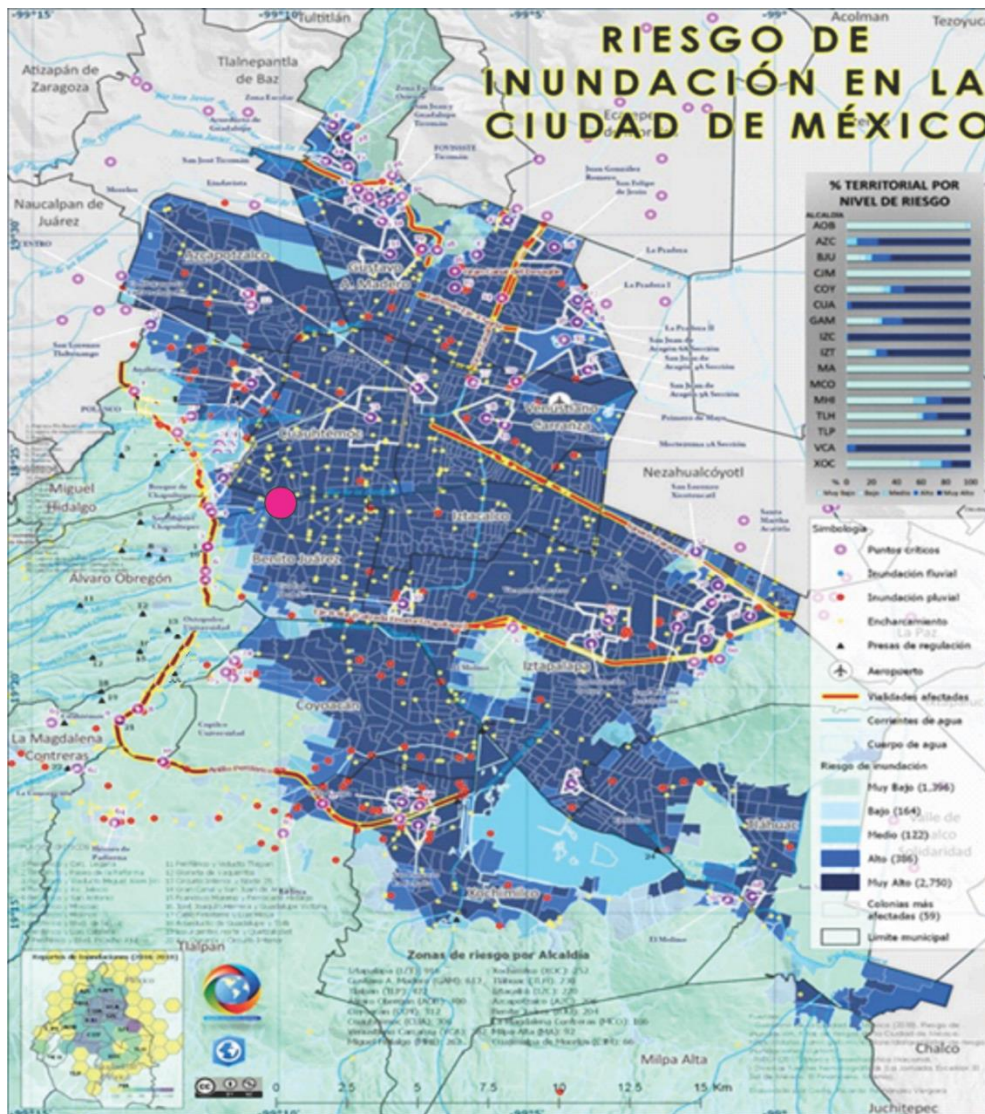


Ilustración 17. Atlas de riesgo en la Ciudad de México Fuente: Gobierno de la Ciudad de México (2018). Riesgo de inundación. Atlas de riesgos de la Ciudad de México. Disponible en: <https://datos.cdmx.gob.mx/explore/dataset/atlas-de-riesgo-inundaciones/custom>

## **Equipamiento y servicios.**

La Alcaldía Cuauhtémoc se distingue por tener equipamientos y servicios urbanos de cobertura regional, destacando que con el equipamiento básico existente se cubre la demanda de la población delegacional.

En la zona de aplicación del Programa Parcial, la mayor parte de la población cubre sus necesidades de servicios educativos, culturales y recreativos en instituciones particulares. De acuerdo con el diagnóstico realizado para la elaboración del PPDU Hipódromo, el inventario del equipamiento existente en la Colonia es el siguiente:

- **Educación y cultura.** *En materia de educación, en la Colonia Hipódromo se encuentra la escuela primaria Maestro Francisco Montes de Oca, la Universidad del Distrito Federal Campus Condesa, la Universidad De Londres Campus Insurgentes, el Colegio Superior de Gastronomía, La escuela Primaria que se ubica dentro del perímetro de aplicación del Programa sí cuenta con la capacidad suficiente para dar un servicio adecuado. En materia de cultura, se cuenta con opciones, como el Auditorio BB, El Auditorio Parque México con un teatro al aire libre.*
- **Salud y Asistencia.** *El Hospital General de Zona/Unidad de Medicina Familiar y No. 26 se encuentra dentro de la zona de estudio, y de acuerdo con el número de habitantes de la Colonia Hipódromo no se establece un parámetro específico que deba cumplir en cantidad de camas. Este centro de salud ofrece un servicio regional, las condiciones son adecuadas y sus instalaciones fueron remodeladas recientemente.*
- **Comunicaciones y Transporte.** *En este subsistema no se tiene instalaciones dentro del límite del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.*
- **Recreación y Deporte.** *En materia de recreación, se localiza el Parque México, considerado uno de los grandes pulmones de la Alcaldía, el Parque España en la parte exterior del Polígono, La Plaza Popocatepetl y La Plaza Iztaccíhuatl, cubren de manera adecuada y satisfactoria las necesidades de la zona.*
- **Administración Pública y Servicios Urbanos.** *En el área de aplicación del Programa Parcial se ubica equipamiento en materia de administración pública, la Secretaría de Turismo del Gobierno de la Ciudad de México, la Subdelegación No. 6 Piedad Narvarte IMSS, Se encuentran cinco gasolineras.*

## **Contexto Urbano**

El Suelo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc forma parte de la Ciudad Central, conformada por las demarcaciones de Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza; su delimitación considera el proceso histórico de expansión urbana que tuvo la Ciudad. Destaca lo que fuera el primer casco urbano y donde actualmente se realizan las actividades de comercio y servicio más importantes de la entidad; considera la cantidad de redes de infraestructura básica

y el equipamiento urbano acumulados en el tiempo, actualmente con gran parte de su capacidad subutilizada.

El predio objeto de este estudio se encuentra ubicado en una zona con gran diversidad de giros por lo que no existe una tipología definida. La imagen urbana se diferencia de acuerdo con las actividades que se llevan a cabo en determinados lugares. En lo que se refiere a la densidad, podemos afirmar que es intensa por las mañanas a partir de las 8-9 am cuando los personas que laboran en la zona toman su lugar de trabajo.

La ubicación del predio en estudio conecta directamente a dos vialidades principales de acceso a la Colonia Av. Benjamín Franklin y la Av. Baja California, que entroncan directamente con Av. Insurgentes y la Av. Patriotismo; haciendo que la distribución de flujos del proyecto, tanto al interior como al exterior de la zona, sean continuos. La demanda de estacionamiento requerida por el proyecto se cubrirá es su totalidad dentro del inmueble.

El predio abarca toda la manzana, por lo que solo colinda con vialidades, por lo que no se verán afectados ni intervenidos predios colindantes. La superficie del terreno es de 13,239.45 m<sup>2</sup>, con número de cuenta catastral 327-017-01-000-7.



*Ilustración 18. Levantamiento propio de vialidades que integran la manzana del predio*

la zona presenta una integración adecuada en contexto urbano con un alto grado de atracción y consolidación. Las vialidades cumplen una función de desplazamiento importante, por lo que las actividades ajenas a la función habitacional se localizan con mayor intensidad; como complemento se anexa el esquema condiciones físicas de la vialidad en la que se presentan imágenes de la situación en la que se encuentran las vialidades en la zona de estudio.

### Capacidad vial

Se caracterizan por la distribución de flujos al interior de la Colonia o la vinculación con el contexto urbano inmediato. De la misma forma que las de alta intensidad, estas sendas pueden tener un alto grado de atracción y tender a concentrar comercios y servicios de nivel básico.

Aunque su cobertura es de carácter local, en el área de estudio debido al nivel de servicio que prestan, se han ido transformando, elevándose a un nivel urbano-regional. No obstante, como su conectividad con el resto de la ciudad es limitada, se han conservado como sendas de nivel local, como es el caso de la Av. Benjamín Franklin y la Av. Baja California, vinculando al centro de la Colonia con las Avenidas, Insurgentes, Patriotismo y Revolución. El resto de las vialidades cumplen una función de desplazamiento menor, por lo que las actividades ajenas a la función habitacional se localizan con mucha menor intensidad.

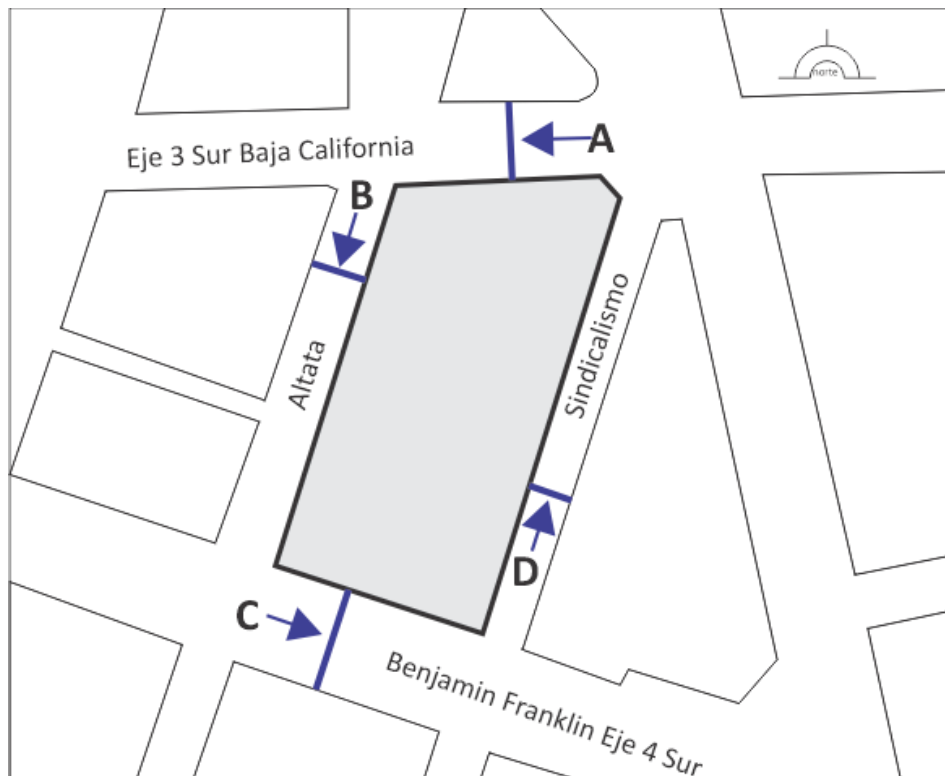
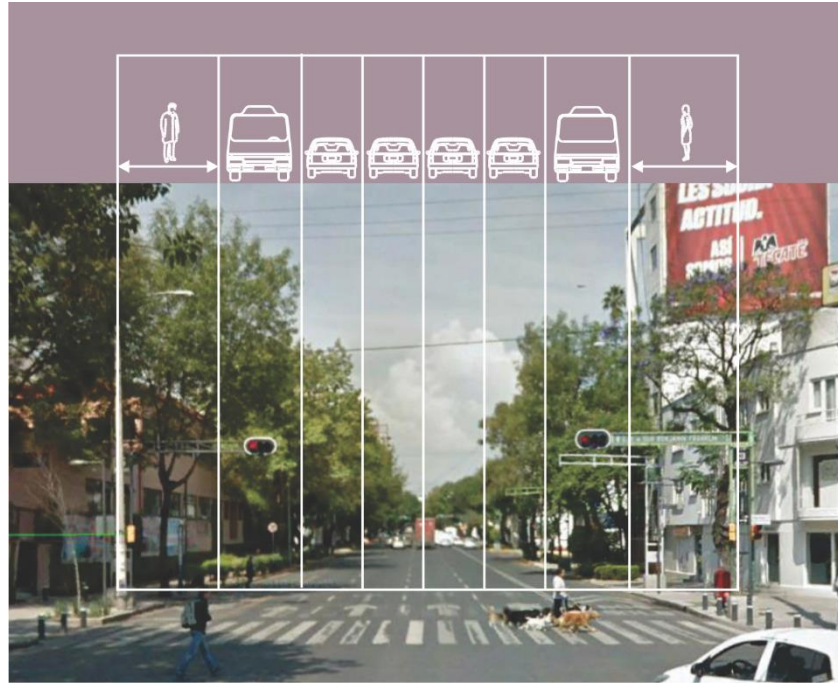


Ilustración 19. Levantamiento propio de vialidades que integran la manzana del predio



*Ilustración 20. Av. Eje vial 3 sur Baja California, sentido oriente-poniente.*



*Ilustración 21. Calle Altata, sentido sur-norte*



*Ilustración 22 Calle Sindicalismo, sentido norte-sur*



*Ilustración 23. Av. eje 4 sur Benjamín Franklin, sentido poniente-oriente.*

## Entorno construido

La imagen urbana se analizó a través de los criterios de la legibilidad urbana analizando nodos, hitos y zonas homogéneas, sobre este razonamiento la Av. Nuevo León está dividida; por una parte, se encuentran edificios con uso habitacional con comercios y/o servicios con alturas de 5 – 10 niveles (paramento poniente) y la zona de oficinas y comercio (paramento oriente) con edificios con alturas de más de 10 niveles, así como edificios de departamentos. Todas las vialidades pueden considerarse Sendas, pero para facilitar este estudio sólo se analizaron las más importantes: Av. Eje 3 sur Baja Californias y la misma Av. Nuevo León, como puntos estratégicos que constituyen la identidad colectiva y forman parte de un subsistema urbano que integran la zona de influencia. Estos hitos tienen diferentes escalas de acuerdo con el papel que juegan dentro de la Colonia y sus alrededores.



*Ilustración 24. Imágenes entorno construido. Límites del PPDU Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. Fuente: Google Maps 2021*

La modificación del Programa Parcial, en los términos planteados en la presente Iniciativa Ciudadana, es pertinente en la medida en que persisten los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana y de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa Parcial.

En este sentido, **ante la persistencia del factor económico y social que motivó la aprobación del Programa Parcial, para la adición del uso del suelo para Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda**, en el predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México; se plantea como una propuesta oportuna e idónea para equilibrar la distribución de usos del suelo en la zona, al tiempo que tiende a crear mejores condiciones para el desarrollo de la actividad económica solicitada.

A su vez, la adición normativa que contiene la presente Iniciativa Ciudadana se plantea como una alternativa legítima, necesaria y respetuosa de la observancia de la ley, ante la persistencia del factor económico y social que motivó la aprobación del Programa Parcial, consistente en la falta de control del desarrollo inmobiliario de la zona, que provoca el deterioro de las condiciones del territorio y de los propios inmuebles, toda vez que, a falta de permisos de giros comerciales y de servicios, se producen de manera irregular.

La Iniciativa Ciudadana se plantea por el derecho que me asiste a mi Mariana Zepeda Bermúdez, mexicana, Representante Legal de Junior Club, S.A de C.V. Propietaria del predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

Finalmente, la Iniciativa Ciudadana se plantea como una solicitud a la autoridad competente para que proceda, por medio de la vía legalmente establecida, a asignarle al predio el uso del suelo solicitado por su autor, propietario del predio, antes que usarlo de conformidad con su pretensión, para después forzar a las autoridades a regularizar un hecho ilícito y consumado, como suelen hacer los responsables de los giros irregulares. Lo anterior, con el agregado de que el predio sito en la Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, jamás podría incurrir en un fenómeno irregular como el mencionado.

Por lo que se refiere a los factores de infraestructura que motivaron la aprobación del Programa Parcial, la presente Iniciativa Ciudadana es pertinente porque, como se reconoce expresamente en el Programa Parcial referido, en el polígono a regular, no existe un problema de suministro de agua, ni de falta de infraestructura.

Por lo demás, el predio en cuestión se ubica en una zona notoriamente consolidada, cuyos predios adyacentes se encuentran destinados por completo a usos de vivienda, comerciales y de servicios, unidos a vialidades principales cuyas características son adecuadas, por lo que no podrían considerarse un impedimento para adicionar al predio el uso del suelo solicitado.

Por todo lo anteriormente expuesto, puede razonablemente afirmarse que el predio de interés no se ubica en un punto específico de riesgo.



**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.**

Tanto el Programa General de Desarrollo Urbano, como el Programa Delegacional, ambos señalan la necesidad de aprovechar la infraestructura y equipamiento de las zonas urbanas consolidadas y potenciar el mejor aprovechamiento del suelo, incentivando los usos mixtos en general.

A lo largo de varias décadas, el desordenado crecimiento poblacional de la Ciudad de México, derivado de un proceso expansivo de crecimiento urbano, ha dado por resultado una estructura urbana extendida, disfuncional, fragmentada y con inequidades sociales, producto de procesos socioeconómicos, políticos y ambientales desarticulados; las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que presenta actualmente la Ciudad de México, hacen necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar el **“Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”**, instrumento que permite la vinculación de los objetivos y estrategias de los diferentes niveles superiores de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la Colonia y de la Alcaldía en general, orientando la planeación y el ordenamiento territorial en los principales aspectos de su problemática urbana social, en un marco de sustentabilidad que de no considerarse tendrá consecuencias de tipo ambiental, económico y social para el territorio y su población.

Por tal motivo como se analiza en el Estudio Técnico Urbano, anexo a la presente Iniciativa Ciudadana, la zona de equipamientos, servicios y comercios existentes al lado del predio y en la zona, el uso de suelo pretendido se homologa con el entorno urbano y las necesidades de los residentes locales y circunvecinos.

El **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc** se constituye como un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, estableciendo lineamientos donde la promoción de actividades económicas para beneficio de la población local, cuenta con la base de garantizar el Desarrollo Sustentable de la Ciudad, proponiendo consolidar las principales áreas concentradoras de actividad comercial y de servicios, mediante una derrama económica, logrando con ello, mejorar 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, planteando los siguientes objetivos básicos:

**En materia de Desarrollo Urbano**

- *Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonados o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o de servicios.*
- *Promover el incremento de altura en predios con frente a vías principales.*

**En torno al Desarrollo Social**

- *Salvaguardar el carácter equitativo del desarrollo social.*

- *Priorizar a la población residente de la demarcación en la ocupación de la vivienda nueva o restaurada.*

### **En materia de Desarrollo Económico**

La administración pública propiciará la acción deliberada y comprometida de los sectores productivos e instancias de gobierno, para que participen en el fomento de las actividades económicas viables para el desarrollo de la economía de la Ciudad, incrementando el empleo y preservando el medio ambiente, definiendo proyectos que contribuyan a conformar su imagen, propiciando un **Espacio de Integración Social** y simbolizando su dinamismo y modernidad.

- *Definir proyectos estratégicos que mejoren directamente la calidad de vida de la población a través de acciones puntuales en materia de desarrollo económico y movilidad.*

### **Estrategias del Desarrollo Urbano**

- *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.*
- *Fortalecer los corredores urbanos sobre las vías principales para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios.*
- *Proveer condiciones favorables para la construcción de vivienda nueva y consolidación de la existente hacia el interior de las colonias.*
- *Reorientar las actividades económicas mediante la consolidación de corredores (comerciales y turísticos).*

### **Vivienda**

Como se señaló anteriormente, la zona presenta una tendencia hacia la construcción de viviendas en desarrollo multifamiliares ocupadas por familias de medio y altos ingresos, que tienen áreas construidas adecuadas a los estándares de vida de sus habitantes y características estructurales y formales convenientes.

Respecto a la reserva pública de suelo no existe en la Colonia Hipódromo. Por otro lado, la reserva privada de suelo para la actividad inmobiliaria se ha obtenido mediante la demolición de inmuebles antiguos.

Dentro del área de estudio no se identificaron predios baldíos de 264 analizados.

La fisonomía urbana de la Colonia Hipódromo es hoy muy heterogénea, pero aún conserva un cierto grado de unidad en alturas, parámetros y tratamiento externo de la arquitectura en algunas áreas que se mantienen como vivienda y vivienda con comercio en planta baja; tal es el caso del entorno inmediato del predio en estudio. La arquitectura la retribuyen, la pagan, porque aporta mucho valor. En general existen buenos proyectos y buen diseño. Como ya se señaló, la zona tiene características particulares que le otorgan plusvalía solo por respetar el contenido y valor urbano del entorno.

## Infraestructura y servicios urbanos

### Agua Potable

La Alcaldía Cuauhtémoc tiene una cobertura en infraestructura de agua potable del 100%. Su abastecimiento proviene de las fuentes externas integradas por el sistema Lerma que alimenta a los tanques Aeroclub situados al poniente de la Ciudad de México, que abastecen a la zona poniente y centro de la Alcaldía; el sistema Chiconautla alimenta a los tanques Santa Isabel que se localizan al norte de la Ciudad para abastecer a la mayor parte de la zona norte; finalmente los acueductos del sur de Xotepingo, Chalco y Xochimilco conducen agua en bloque para abastecer a la zona sur y oriente de la Alcaldía.

De acuerdo con el Plan de Acciones Hidráulicas 2001-2005 Delegación Cuauhtémoc, Las fuentes internas consisten en pozos profundos municipales y particulares, siendo las líneas de interconexión que abastecen a la cámara de válvulas La Condesa, donde se realiza la respectiva distribución del agua, cuya variación de las presiones que se ejercen en la red es identificada mediante seis estaciones medidoras de presión.

Descripción	Cantidad	Unidad
Pozos operados por Sistema de Aguas CDMX (antes DGCOH).	5	Pozo
Pozos particulares	45	Pozo
Red primaria (diámetro igual o mayor a 50 cm hasta 183 cm)	65.52	km
Red secundaria (diámetros menores a 50 cm)	699.56	km
Tomas domiciliarias	152,243	Toma
Tomas con gran consumo no domésticas	7,452	Toma
Estaciones medidoras de presión	7	Estación

*Ilustración 25. Fuente: Dirección de Operación SACMEX (antes DGCOH).*

El 40% de la superficie de la Alcaldía (de centro a norte), se localiza dentro de la zona geohidrológica II, que se caracteriza por alojar en su acuífero materiales granulares de mediana a baja permeabilidad y es cubierto por un acuitardo alojado en las arcillas lacustres que pueden tener hasta 300 m de espesor en Xochimilco - Chalco y 400 m en el área de Texcoco. Los pozos que se perforan en esta zona con profundidades de 200 a 400 m, tienen sus niveles estáticos a profundidades que varían de 10 m en sus centros a más de 85 m en sus periferias, y sus caudales de extracción oscilan entre 40 y 70 l/s, teniendo una calidad de agua aceptable.

El 60% del terreno de la Alcaldía (de sur a centro) se localiza dentro de la zona geohidrológica IV que aloja a sus acuíferos en las rocas de la formación Tarango y en el denominado "Aluvión Antiguo". La formación aflora en el poniente, en donde constituye los lomeríos y el "Aluvión Antiguo" aflora en una faja angosta predispuesta al pie de los lomeríos, las rocas de la formación observan baja permeabilidad y las del aluvión mediana, por lo que en conjunto sus acuíferos son de mediano a bajo rendimiento. Los pozos construidos en esta zona, tienen profundidades de

175 a 300 m y las profundidades de sus niveles estáticos oscilan entre los 20 y 100 m; sus caudales de extracción varían de 20 a 80 l/s con una calidad de agua aceptable.

### **Distribución**

El agua potable llega a los usuarios de la Alcaldía, mediante la distribución del líquido por medio de las redes primarias y otras secundarias, siendo estas últimas donde generalmente los usuarios realizan las conexiones a sus predios.

### **Red primaria**

Está integrada por tuberías con diámetro mayor o igual a 50 centímetros y tiene la función de captar el agua que suministrada por los sistemas de abastecimiento para hacerla llegar a la red o circuitos secundarios.

### **Red secundaria**

Para hacer llegar el agua a los predios de los usuarios, se cuenta con otro sistema de tuberías menor de 50 centímetros llamado red secundaria, la cual se encarga de distribuir el agua que le es suministrada por el sistema de red primaria. La longitud total que comprende el sistema de red secundaria es de 699.56 kilómetros.

Es importante mencionar que la Alcaldía es abastecida por fuentes internas y externas. Las primeras están conformadas por 2 pozos que suministran directamente a la red secundaria y aportan un gasto conjunto mínimo de 86 l/s. Mientras que las externas están integradas por los sistemas Lerma, Chiconautla y Acueductos del Sur. Estos últimos conducen agua en bloque para abastecer a la zona sur y oriente de la Alcaldía.

La Alcaldía Cuauhtémoc no cuenta con tanques de regulación dentro de su territorio, por lo que se abastece de tanques ubicados en el Estado de México y las Alcaldías Miguel Hidalgo (Tanques Dolores) y Gustavo A. Madero (Tanques Santa Isabel).

Por otra parte, para complementar el suministro del agua a la población, hace algunas décadas se les permitió perforar pozos a algunas empresas, con el convenio de que parte del gasto se inyectara a la red, actualmente los pozos particulares que se tienen registrados son 45 con un gasto total de 70.39 l/s.

El sistema formado por los Acueductos del Sur: Xochimilco, Chalco y Xotepingo, conducen el agua para abastecer al sur de la Ciudad, atraviesan las Alcaldías de Coyoacán y Benito Juárez, entran a la Alcaldía por la Av. Nuevo León y su continuación por la Av. Alfonso Reyes con dos líneas de 48" (1.22 m) de diámetro; estas líneas abastecen a la parte sur de la Alcaldía.

La Colonia Hipódromo se encuentra urbanizada en su totalidad y de igual manera la red de agua potable se encuentra concluida, por lo que el servicio de agua potable se encuentra cubierto en un 100%, al registrar que toda la población cuenta con agua entubada dentro de su vivienda.

Si bien el ritmo acelerado de construcción de inmuebles para usos diversos en la Colonia y en las colonias aledañas, implica un **crecimiento de la demanda de agua potable, así como de mantenimiento y corrección de los medios de distribución**, está aún no ha sido respondida por un aumento del caudal de agua entregado a la Ciudad de México, ni por proyectos de adecuación de la red a las nuevas necesidades.

De acuerdo con el PPDU, tanto la Alcaldía como la Colonia Hipódromo son de las mejores servidas en cuanto a infraestructura de agua por lo que no existiría un déficit en este rubro. Se observa únicamente la necesidad de mantener en buen funcionamiento la infraestructura actual para evitar la obsolescencia.

### Drenaje

La Alcaldía Cuauhtémoc tiene un nivel de cobertura en infraestructura de drenaje del 100%. Cuenta con un sistema de colectores que presentan un sentido de escurrimiento de poniente a oriente y de sur a norte, como es posible observar en el plano 2 anexo. Algunos de estos colectores reciben las descargas residuales provenientes de la Alcaldía Miguel Hidalgo, siendo mayoría los que conducen sus aguas hacia el Gran Canal del Desagüe, a excepción de los colectores Consulado, Héroes, Central y San Juan de Letrán, que en época de lluvias lo hacen al drenaje profundo a través del interceptor Central y el interceptor Centro-Centro. En la tabla siguiente se conjunta la principal infraestructura de drenaje existente en la Alcaldía.

### Red secundaria

Está constituida por ductos con diámetros menores 61 cm, contando la Alcaldía con una longitud total 614.06 kilómetros.



Ilustración 26. Abastecimiento de Agua potable, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Fuente: Plan de Acciones Hidráulicas 2001-2005 Delegación Cuauhtémoc. SACMEX, (antes DGCCH).

Diámetro (cm)	Longitud (km)
Menores a 25.00	5.00
30.00	339.34
38.00	190.71
45.00	61.32
<b>T O T A L</b>	<b>596.37</b>

### Red primaria

Constituida por ductos cuyos diámetros tienen entre 61 y 315 cm, se contabiliza un total de 125.35 kilómetros.

Diámetro (cm)	Longitud (km)
61.00	33.43
76.00	7.02
91.00	7.67
107.00	4.75
122.00	8.22
152.00	18.71
183.00	22.60
213.00	20.01
244.00	10.97
Mayor a 305.00	1.92
<b>T O T A L</b>	<b>135.30</b>

### Colectores principales

Nombre	Ubicación		Diámetro (m)	Longitud (m)		Descarga en:
	Calles	Colonias		Total	En la deleg.	
Colector 10	Quintana Roo, Av. Baja California, Av. Central, José Peón Contreras, 5 de febrero, Calzada Chabacano	Roma Sur, Obrera, Ampl. Asturias y Vista Alegre	0.91 1.07 1.52 1.83	4,900	4,900	Colector Calzada de la Viga
Colector Tlaxcala	Sindicalismo, Tlaxcala e Insurgentes	Roma Sur e Hipódromo	0.91	650	650	Colector Insurgentes Sur

Las 34 Colonias que integran a la Alcaldía están dotadas con un 100 por ciento de nivel de servicio de drenaje, lo cual refleja un avance en salud sanitaria además de permitir un desalojo del agua de origen pluvial con lo cual se evitan las inundaciones. En la Alcaldía se presentan puntos representativos de encharcamientos de mayor incidencia y que actualmente se ubican en la calle de Comonfort, entre las calles de República del Perú y República de Cuba, otro punto es en la calle de Venustiano Carranza entre las Calles de Bolívar y San Juan de Letrán.

La red secundaria de drenaje, constituida por ductos cuyo diámetro es menor de 25 cm, tiene una longitud total de 596.37 km; las aguas captadas por ella, son conducidas a los colectores que forman la red primaria que está formada por ductos con diámetros que oscilan entre los 60 y 315 cm; la longitud total de la red primaria en la Alcaldía es de 135.33 km.

### Funcionamiento hidráulico

En general, el sistema de colectores de la Alcaldía drena en sentido poniente-oriental, siendo el Gran Canal del Desagüe a través de sus plantas de bombeo, el dren al que finalmente descargan los colectores. Con la finalidad de tener un mejor control del agua, y en prevención de inundaciones, en la época de lluvias se utiliza la infraestructura del drenaje profundo instalada dentro de la Alcaldía. Por lo antes mencionado, la descripción del funcionamiento del sistema de drenaje de la Alcaldía, se presenta separándolo en época de lluvias y de estiaje.



Ilustración 27. Funcionamiento Red de drenaje principal, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Fuente: Plan de Acciones Hidráulicas 2001-2005 Delegación Cuauhtémoc. SACMEX, (antes DGCOH).

## **Energía eléctrica**

La cobertura del servicio no se tiene al 100%, debido principalmente al fenómeno de despoblamiento o al cambio de uso del suelo, y no necesariamente a la falta del suministro. Del total de viviendas particulares habitadas, el 98.6% dispone de energía eléctrica de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

## **Movilidad y transporte.**

La Alcaldía tiene una superficie de 32.40 Km<sup>2</sup> y 33 colonias, representa 2.18 de la extensión territorial de la Ciudad de México por su ubicación pertenece a lo que se ha llamado Ciudad Central.

Centro Político, Económico y Religioso de México, en el que diariamente transita una población cinco veces más de la que lo habita; concentración de servicios que afrontan el reto de una realidad difícil; comercios que se adaptan a la dinámica de los nuevos tiempos sin soslayar su posición protagónica en el camino de la modernidad.

Saturados de arquitectura prehispánica, renacentista, barroca, neoclásica, romántica, ecléctica y moderna, los espacios de la Alcaldía Cuauhtémoc dejan ver esta riqueza ante propios y extraños, amén de su firme vocación comercial y de servicios.

Por lo anterior, constituye un espacio en el cual existe un gran flujo de personas y mercancías, por lo que la infraestructura vial y de transporte público de la demarcación representa un elemento vital para el adecuado funcionamiento de la economía de la Ciudad de México.

De acuerdo con el Plan de Movilidad en Cuauhtémoc 2011, la Colonia Hipódromo, es una de las Colonias más emblemáticas de la capital de la República. Con grandes camellones, parques, innumerables lugares de esparcimiento y servicios de calidad mundial, por lo que se ha convertido en uno de los destinos preferidos del turismo nacional e internacional y zona privilegiada de residencia. Sin embargo, la Colonia Hipódromo es también una de las áreas más congestionadas por el tráfico vehicular en la Ciudad de México.

La Colonia Hipódromo, tiene una superficie de 111.35 ha, y de acuerdo con el sistema [ovie.sedeco.cdmx.gob.mx](http://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx) existe una población de 13,572 habitantes, una densidad de 121 habitantes/hectárea, con un total de 29,709 personas ocupadas la densidad de empleados es de 266 empleados/hectárea, es decir; 2.2 número de empleados por residente que laboran en la zona principalmente en actividades como restaurantes, restaurantes bar, cafeterías, estética y tiendas de ropa.

Los usos señalados y el uso solicitado de Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda; son usos que satisfacen principalmente la demanda local, es decir; de la mayoría de los residentes. Por lo tanto, los viajes generados corresponden en su mayoría a los empleados que laboran en la zona.

Considerando que la mitad de la gente llega a la Colonia Hipódromo, en automóvil y de las personas restantes el 5% utiliza taxi, 8% viaja en metro y 31% usa los colectivos, se coincide con lo propuesto en el Plan de Movilidad: moderar el uso del automóvil, reordenar y modernizar el transporte público, así como promover la movilidad peatonal y en bicicleta.



De acuerdo con el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, referente a la movilidad se busca recuperar las vialidades para el transporte colectivo eficiente, menos contaminante y de calidad, y promover la movilidad no motorizada.

### **Estructura vial**

La Colonia Hipódromo es un área totalmente consolidada, por lo que no existe reserva territorial que permita el trazo de nueva vialidades, modificaciones o ampliaciones. La condición de Área de Conservación Patrimonial en una gran cantidad del territorio no lo permite.

Para realizar este apartado se retoma información del Estudio Integral de Movilidad de la Alcaldía del año 2019 en el cual las vías fueron clasificadas con base en el Reglamento de Tránsito de la Ciudad de México, que considera los siguientes tipos:

**Vías de acceso controlado:** aquellas vías rápidas con una velocidad máxima permitida de 80km/h que carecen de intersecciones a nivel y pueden contar con cuerpos laterales.

**Vías radiales:** son vías rápidas con una velocidad máxima permitida de 80km/h que conectan a la zona central de la ciudad con las salidas de esta, generalmente con carreteras o vías de acceso controlado.

**Ejes viales:** las vías que forman una retícula en la ciudad con velocidades máximas permitidas de 50km/h.

**Avenidas primarias:** aquellas vías de mayor jerarquía y aforo vehicular, que no están consideradas en las categorías previas, con velocidades máximas permitidas de 50 km/h.

Dentro de los límites del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, se observan vialidades primarias que conectan con la ciudad y a lo largo de estas vías se pueden encontrar rutas de transporte público, hospitales, centros comerciales, corporativos, entre otros. En este caso encontramos: Av. Nuevo León, el Eje Vial 3 sur Baja California, el Eje Vial 4 sur Benjamín Franklin, la Av. Alfonso Reyes, la Av. Tamaulipas, la Av. Ámsterdam, la Av. Sonora y en su límite oriente la Av. Insurgentes.

La infraestructura vial es suficiente para el funcionamiento interno, pero insuficiente para el tránsito proveniente de o con destino a otras áreas de la metrópoli, y para el tránsito longitudinal de paso acentuados por los accesos hacia el Paseo de la Reforma y las vías primarias en su entorno (entronques de Paseo de la Reforma y Ejército Nacional).

Para establecer una estrategia centrada en moderar el uso del automóvil en la zona. La propuesta implica para los visitantes a la zona, en particular para aquellos que realizan viajes de trabajo de larga estadía, repensar la forma como efectuarán su viaje. En este sentido se propone racionalizar el uso del estacionamiento en la vía pública a través de la instrumentación de un programa de parquímetros en la zona.

En paralelo, para desincentivar el uso del automóvil en la zona, es necesario llevar a cabo el fortalecimiento de otros medios de transporte, para lo cual se propone lo siguiente:

Reordenamiento del transporte público de la zona, a través de la consolidación en un solo servicio los ramales que operan actualmente, con unidades de igual tamaño al existente, sin carril preferencial ni eliminación de estacionamiento en las vialidades.

Consolidar un servicio de transporte público local de baja capacidad para viajes cortos.

Impulsar los modos de transporte no motorizados como la bicicleta, que permitan atender viajes cortos o complementar viajes largos de varios tramos, a través de la implementación del Programa ECO-BICI. El cual respetará los camellones de y las banquetas, no permitiendo la circulación de las bicicletas por éstos, así como garantizando que las bases se instalarán sobre el arroyo vehicular y no en los camellones o banquetas.

Mejoramiento del espacio público con la implementación de diversas acciones de pacificación del tránsito (tránsito calmado), con el fin de hacer más segura y agradable la realización de viajes a pie.

De igual forma, en diversas intersecciones conflictivas de la zona de estudio se proponen soluciones para mejorar la operación del tránsito en la vialidad. En la mayor parte de los casos se trata de soluciones de bajo costo, pero alta efectividad que procuran no alterar el entorno de la zona, entre otras, modernizar los controles de los semáforos, programación de semáforos acordes a las variaciones de la demanda, instalación de señalamiento de destino y marcas en pavimento, etc.

Por último, con la finalidad de cubrir el déficit actual de cajones en la vía pública; se considera necesario evaluar la construcción de estacionamientos públicos en ubicaciones próximas a la demanda, que eviten recorridos innecesarios sobre la vialidad interna de la colonia.

### **Infraestructura de transporte público.**

En la extensión territorial de la Alcaldía Cuauhtémoc se cuenta con una amplia oferta de servicios de transporte público, entre los que se encuentran los sistemas de transporte masivo de la ciudad; Metro y Metrobús.

Como se observa en el gráfico siguiente, la zona del PPDU Hipódromo es una zona plana en la que se encuentran varias estaciones del Sistema de Transporte Metro, las estaciones Chilpancingo y la estación Patriotismo de la línea No. 9, las estaciones, Álvaro Obregón, Sonora, Campeche, Chilpancingo y Nuevo León de la Línea 1 del Metrobús y las estaciones Nuevo León, Escandón y Patriotismo de la Línea A del Metrobús.

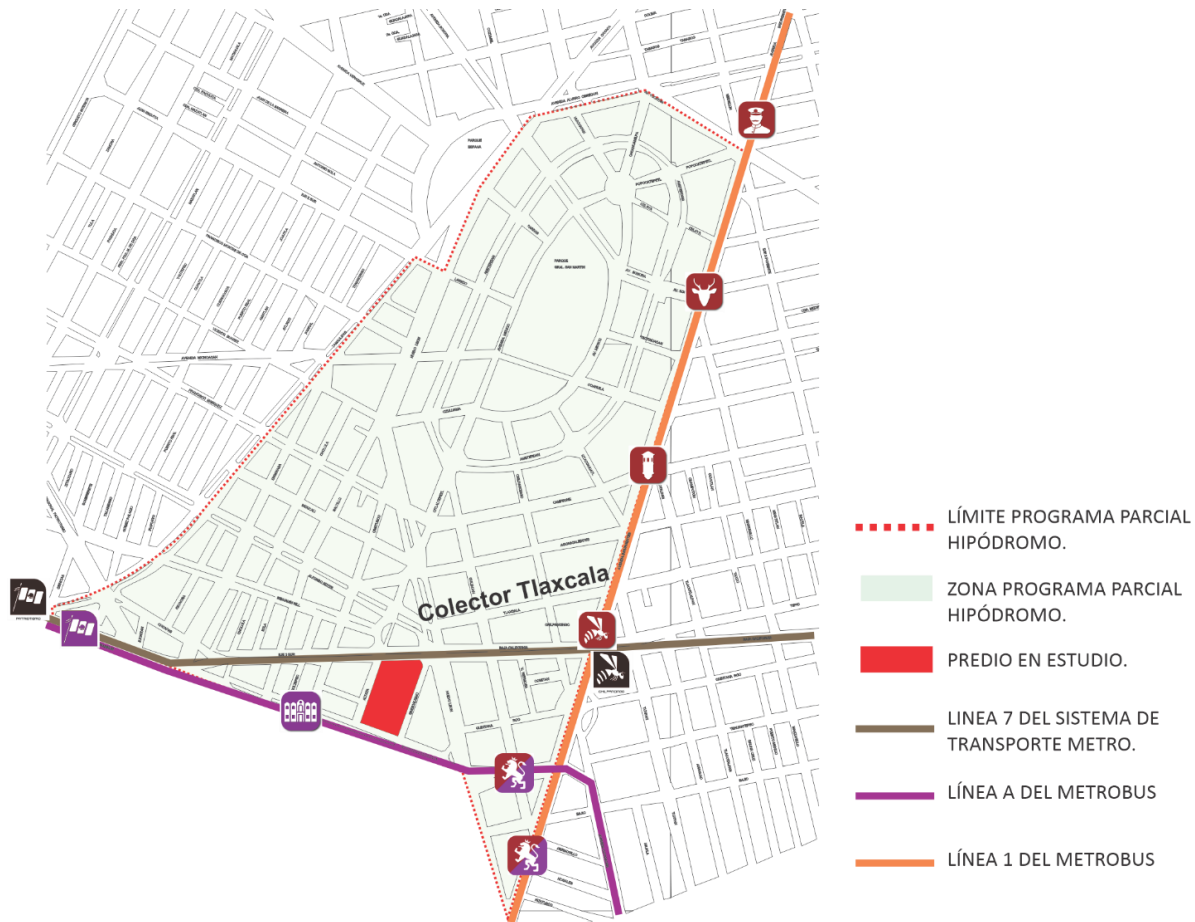


Ilustración 28. Sistema de transporte, Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo. Fuente: Información gráfica <https://www.metro.cdmx.gob.mx/> y <http://www.metrobus.cdmx.gob.mx>

Respecto a la infraestructura ciclista, la Alcaldía cuenta con la mayor accesibilidad ciclista, es en donde se localizan las ciclovías y estaciones de Ecobici.

La zona del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, se concreta una de las zonas más transitadas por los usuarios de las bicicletas, dada las características comerciales que cuenta la zona, Restaurantes, Bares, Cafeterías, etc.

Cabe resaltar que la Colonia Hipódromo cuenta con 13 Ciclo-estaciones, esta zona genera una gran cantidad de viajes ya que cuenta con atractores a nivel ciudad y nacional, por lo que cuenta con un gran número de estaciones. La infraestructura ciclista permite conectar la Colonia con Avenidas importantes como El Paseo de Reforma, y la Av. Insurgentes.

La magnitud de la actividad ciclista es mayor en las zonas llanas de la Alcaldía, especialmente, en aquellas zonas con mayor diversidad de actividades económicas, tales como oficinas, corredores o polígonos comerciales, zonas turísticas y recreativas en el centro de la demarcación. Los viajes se realizan, en mayor medida, dentro de la Alcaldía y hacia o desde las colonias al norte de la Alcaldía Benito Juárez y al oriente de la Alcaldía Miguel Hidalgo, las cuales comparten una red

continua de infraestructura ciclista, además de la presencia del sistema de bicicletas compartidas Ecobici. La relación entre la infraestructura ciclista y el uso de la bicicleta se ven reflejados no solo en la Colonia Hipódromo, sino también en la Alcaldía; por lo que es necesaria su extensión con el fin de promover la movilidad no motorizada, principalmente hacia las zonas del norte, en donde existe una mayor presencia de usos habitacionales y en donde el ciclismo se realiza con mayor facilidad debido a la topografía plana.

Las vialidades donde se cuenta con Ciclovías son: La Av. Nuevo León en ambos sentidos, la Av. Insurgentes en ambos sentidos, El Eje 4 sur Benjamín Franklin, en sentido a su circulación, las calles Cholula y Saltillo, la Av. Álvaro Obregón y Av. Yucatán.



Ilustración 29. Ubicación de estaciones de bicis y ciclovías Fuente: <https://www.ecobici.cdmx.gob.mx/es/mapa-de-cicloestaciones>.

Actualmente la oferta de renta de bicicletas en la Alcaldía y en la Ciudad de México ha tenido un incremento considerable, y la cobertura de transporte público en la Colonia es total. La red vial en la zona es continua y con alta conectividad exterior; cuenta además con arroyos viales con secciones suficientes.

## Estacionamientos

Dentro de la zona de estudio, se observa que el estacionamiento de vehículos en vía pública en la Colonia Hipódromo, es sin duda la causa de mayor conflicto vial, demoras y disfuncionalidad de la red vial. Todas las calles secundarias muestran el mismo problema de estacionamiento permanente en ambos paramentos y en la mayoría de los casos en doble fila de manera temporal, a causa de los servicios de *valet parking*, accesos a locales comerciales, bancos o cualquier otro servicio. Las condiciones de operatividad no son fluidas y ocupan un lugar relevante en cuanto a las causas de demora en la zona; además de la diversidad de usos, los centros de atracción, de oficinas y de servicios, la exagerada demanda de espacios para estacionamiento, son notables en toda la zona de estudio.

De acuerdo a los trabajos de campo en lo que respecta a los estacionamientos públicos en la Colonia Hipódromo, se localizan 18, que resultan insuficientes para satisfacer la demanda de estacionamiento de la zona y agilizar la circulación vial, ya que el índice de rotación, o el número de vehículos que ocupan un mismo cajón durante un periodo de tiempo en promedio es bajo (3.4 vehículos/16 horas) si se considera la alta demanda de ocupación al día.

La Norma Técnica Complementaria para el proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de febrero de 2011 establece las siguientes disposiciones generales para Estacionamiento:

1. *Las edificaciones que se realicen en la Ciudad de México podrán construirse sin la obligación de contar con los cajones de estacionamiento para vehículos motorizados con algunas excepciones.*
2. *En todo caso, los cajones de estacionamiento podrán construirse hasta por la cantidad máxima permitida en la Tabla 1.2.2.1., y de acuerdo con la zona en la que se ubique el predio según el Plano 1. Zonas para la Aplicación de Aportaciones por la Construcción de Cajones de Estacionamiento para Vehículos Motorizados (...).*

Entre los objetivos de la Norma se encuentra:

- *Dar congruencia a las políticas de Movilidad y Desarrollo Urbano, siguiendo la LGAHOTyDU.*
  - *La política de Movilidad prioriza el transporte público, así como la infraestructura peatonal y ciclista.*
  - *Las políticas y normas de Desarrollo Urbano / Construcción obligaban a construir cajones de estacionamiento en todos los usos del suelo, sin límites, sin cobro por impacto vial (automóviles), sin diferencia en función de la cercanía a los sistemas de transporte público.*
  - ***No tiene sentido incrementar la capacidad de estacionamiento, si la capacidad de las calles es la misma, y ya muestran un alto grado de saturación.***
- *Permitir la reducción o eliminación de los cajones de estacionamiento de acuerdo con la demanda de cada uso de suelo, giro comercial y cada segmento de mercado.*

- *Establecer un máximo de cajones de estacionamiento de acuerdo con el uso de suelo y superficie de la edificación.*
- *En la zona cercana al transporte público (Zona 1), al superar el 50% de cajones permitidos habrá que realizar una aportación al Fondo de Movilidad de la CDMX, para ser utilizado exclusivamente en el mejoramiento y ampliación de los sistemas de transporte público.*

De acuerdo con el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el proyecto Arquitectónico publicado el 11 de julio de 2017, **los requerimientos mínimos se convierten en máximos**, es decir que el mínimo de cajones es 0 y las edificaciones podrán construirse sin cajones de estacionamiento, por lo que se logra uno de los objetivos establecidos: **Priorizar la movilidad sustentable en congruencia con la distribución actual de viajes: el 70% en transporte público, a pie y en bicicleta; y sólo 30% en automóvil particular.**

Al respecto, la Colonia Hipódromo se encuentra dentro de los límites de la denominada Zona 1 en el Plano 1 señalado anteriormente, que corresponde a la zona cercana al transporte público y en la cual, a medidas que se acerquen al máximo de cajones permitido, deberán realizar una aportación al Fondo de Movilidad de la CDMX que serán invertidas exclusivamente al Fondo de Movilidad de la CDMX.

*Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el proyecto Arquitectónico,*

#### **1.2.2. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS**

*I. La cantidad máxima permitida de cajones de estacionamiento para vehículos en una edificación, estará en función del uso y superficie de la misma, de conformidad con lo previsto en la Tabla 1.2.2.1. y de acuerdo a la zona en la que se ubique el predio según el Plano 1. Zonas para la Aplicación de Aportaciones por la Construcción de Cajones de Estacionamiento para Vehículos Motorizados de este Acuerdo.*

<b>Uso de suelo</b>	<b>Superficie m2</b>	<b>Cajones requeridos</b>	<b>Total</b>
Centro comercial	18,474.99	1 por cada 25 m2 construidos	739
Oficinas	2,167.83	1 por cada 30 m2 construidos	72
Centro Deportivo	6,880.94	1 por cada 75 m2 construidos	92
Vivienda	260 viviendas	2.5 por vivienda	650
<b>Total</b>			<b>1,553</b>

....

*IV. La cantidad máxima permitida de cajones de estacionamiento en una edificación con dos o más usos diferentes al habitacional, será la equivalente al 70% del total de la suma de las cantidades máximas permitidas para cada uno de ellos. Cuando del cálculo anterior no*

resulte un número entero, la cantidad máxima permitida será la equivalente al número entero inmediato inferior equivalente al 70% del total de la suma de las cantidades máximas permitidas para cada uno de ellos.

Uso de suelo	Cajones requeridos	Meno 30%	Máxima permitida
Centro comercial	739	222	517
Oficinas	72	22	50
Centro Deportivo	92	28	64
<b>Subtotal</b>			<b>631</b>
Vivienda	650	0	650
<b>Total</b>			<b>1,281</b>

....

**VII.** Las edificaciones con cajones de estacionamiento y los estacionamientos públicos o privados y/o pensiones (a nivel de banqueta, sobre el nivel de banqueta y/o subterráneo), **excepto los destinados a la vivienda unifamiliar, deberán destinar al menos un cajón para uso exclusivo de personas con discapacidad a partir de doce cajones y uno de cada veinticinco o fracción si tienen un total de hasta mil cajones de estacionamiento.**

Los estacionamientos mayores a mil cajones, dispondrán al menos un cajón de cada cincuenta o fracción para uso exclusivo de personas con discapacidad.

Cajones proporcionados: 1,418

Cajones requeridos 1 por cada 50 cajones = 29

**Total, de cajones para personas con discapacidad PROPORCIONADOS = 66**

### 1.2.3. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS

I. Las edificaciones deberán construirse con cajones de estacionamiento para bicicletas, debiendo cumplir con el 100% de los requerimientos establecidos en la Tabla 1.2.3. del presente Acuerdo si el predio se localiza en la Zona A del Plano 2. Zonas para la Aplicación de los Requerimientos de Cajones de Estacionamiento para Bicicletas y, al menos con el 25% de los requisitos si se localiza en la Zona B del referido plano.

Uso	Tamaño	Residentes	Visitantes
Vivienda	Cualquier tamaño	1 por cada 4 viviendas	No requiere
Centro Comercial	Mayor a 100 m2 y hasta los primeros 5,000 m2	1 por cada 1,000 m2 de construcción	1 por cada 250 m2 de construcción
	Adicionalmente al inciso anterior, a partir de los 5,000 m2 y hasta los 30,000m2	1 por cada 2,000 m2 de construcción	1 por cada 500 m2 de construcción
Servicios	Mayor a 100 m2 y hasta los primeros 5,000 m2	1 por cada 100 m2 de construcción 1 por cada 1,000 m2 de construcción	1 por cada 100 m2 de construcción 1 por cada 1,000 m2 de construcción
	Adicionalmente al inciso anterior, a partir de los 5,000 m2 y hasta los 30,000m2	1 por cada 250 m2 de construcción 1 por cada 2,000 m2 de construcción	1 por cada 250 m2 de construcción 1 por cada 2,000 m2 de construcción

Vivienda	260	1 cada 4 viviendas	65	0	65
Centro Comercial 5,000.00		1 cada 1,000 hasta 5,000	5	20	25
	13,474.99	1 cada 2,000 hasta 30,000	6	27	33
Oficinas	2,167.83	1 cada 100 m2	22	2	24
Centro Deportivo 5,000		1 cada 100 hasta 5,000	50	5	55
	1,880.94	1 cada 250 hasta 30,000	8	1	9
				<b>Total</b>	<b>211</b>

### **Total, de espacios para bicicletas 211**

Al respecto, el mínimo para los usos solicitados en el predio en estudio, se requiere proporcionar 251 cajones.

Los cambios y modificaciones de uso del suelo en esta zona han sido inevitables, ya que se requiere complementar los servicios. Es importante mencionar que, como parte de una política pública urbana sustentable, se plantea fomentar las ciudades más densas y compactas, orientadas a informar, dinamizar y movilizar el conjunto de agentes sociales en torno a un objetivo común, fortaleciendo el desarrollo urbano del territorio de la Alcaldía y coadyuvando a la distribución equitativa de los satisfactores urbanos y a la concreción de una entidad competitiva, de tal modo que la Iniciativa Ciudadana para modificar el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, es congruente con el lineamiento referente a la estructura urbana en la demarcación.



## VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO:

El Decreto propuesto a través de la presente Iniciativa Ciudadana, es susceptible de ser considerada constitucional y convencional, tal como se explica a continuación:

Desde el punto de vista formal, el decreto propuesto se presenta a consideración y en su caso, aprobación del Congreso de la Ciudad de México, autoridad competente para analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial de la Ciudad de México; de conformidad con lo dispuesto en los siguientes ordenamientos:

La propuesta de modificación al “*Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc*” que se solicita es constitucional, toda vez que su motivación y fundamentación tienen su base normativa y de manera sustantiva en las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo relativo a la tutela de los derechos humanos, al respeto de los ámbitos competenciales propios de nuestro sistema federal y a la observancia de los derechos humanos contenidos en los textos de las convenciones internacionales de las que nuestro país es parte.

De conformidad con el principio de progresividad de los derechos humanos, contenido en el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todos los individuos tienen derecho a que sus derechos humanos sean ampliados en la mayor medida posible, por lo que la constitucionalidad no es sólo una imagen fija sino un principio normativo que se integra de manera armónica por una amplia variedad de disposiciones cuyos contenidos deben ser congruentes y armónicos, y estar en constante actualización, teniendo como referente la efectividad de los derechos fundamentales.<sup>1</sup>

La Constitucionalidad no es un atributo cuya observancia, vigilancia y control corresponda únicamente al poder judicial, sino que es igual responsabilidad de la autoridad al crear las leyes y aplicarlas.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD Y DE CONVENCIONALIDAD (REFORMA CONSTITUCIONAL DE 10 DE JUNIO DE 2011). Mediante reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, se modificó el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, rediseñándose la forma en la que los órganos del sistema jurisdiccional mexicano deberán ejercer el control de constitucionalidad. Con anterioridad a la reforma apuntada, de conformidad con el texto del artículo 103, fracción I, de la Constitución Federal, se entendía que el único órgano facultado para ejercer un control de constitucionalidad lo era el Poder Judicial de la Federación, a través de los medios establecidos en el propio precepto; no obstante, en virtud del reformado texto del artículo 1° constitucional, se da otro tipo de control ya que se estableció que todas las autoridades del Estado mexicano tienen obligación de respetar, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que el propio Estado mexicano es parte, lo que también comprende el control de convencionalidad. Por tanto, se concluye que en el sistema jurídico mexicano actual, los jueces nacionales, tanto federales como del orden común, están facultados para emitir pronunciamiento en respeto y garantía de los derechos humanos reconocidos por la Constitución Federal y por los tratados internacionales, con la limitante de que los jueces nacionales, en los casos que se sometan a su consideración y sean distintos de las vías directas de control previstas en la Norma Fundamental, no podrán hacer declaratoria de inconstitucionalidad de normas generales, pues únicamente los órganos integrantes del Poder Judicial de la Federación, actuando como jueces constitucionales, podrán declarar la inconstitucionalidad de una norma por no ser conforme con la Constitución o los tratados internacionales, mientras que las demás autoridades jurisdiccionales del Estado mexicano sólo podrán inaplicar la norma si consideran que no es conforme a la Constitución Federal o a los tratados internacionales en materia de derechos humanos. Contradicción de tesis 259/2011. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Trigésimo Circuito. 30 de noviembre de 2011. Mayoría de tres votos. Disidentes: Guillermo I. Ortíz Mayagoitia y José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Jesús Antonio Sepúlveda Castro. Tesis de jurisprudencia 18/2012 (10a.)

<sup>2</sup> PRINCIPIO DE PROGRESIVIDAD DE LOS DERECHOS HUMANOS. SU CONCEPTO Y EXIGENCIAS POSITIVAS Y NEGATIVAS.

La Iniciativa Ciudadana que se presenta es constitucional toda vez que tiene su fundamento principal en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y cuenta, en tanto solicitud de una Iniciativa Ciudadana de actualización y adición al Programa Parcial de Desarrollo Urbano, considerando este, por virtud de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, como un instrumento jurídico, con todo un fundamento material y competencial que enseguida se expone.

#### 1. Fundamentos de la competencia para aprobar el Programa Parcial.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala en su artículo 42, las etapas a cargo de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana (ahora Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda) del Congreso de la Ciudad de México, en el proceso de recepción y solicitud de opiniones para la dictaminación de una Iniciativa de Decreto, sea que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa o sobre el texto íntegro del mismo, lo que establece de manera concomitante su competencia, sin que esto contradiga lo señalado en el Estatuto Orgánico del Distrito Federal ni en la propia Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México en lo que corresponda a las atribuciones de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda del Congreso de la Ciudad de México.

Por su parte el Congreso de la Ciudad de México es competente para aprobar las reformas solicitadas en el *“Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”*, en ejercicio de las facultades:

1. “Para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación”;
2. “En materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano”;
3. “Para formular y aprobar el “programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano” de su entidad federativa;
4. De “planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población”;

---

El principio de progresividad está previsto en el artículo 1° constitucional y en diversos tratados internacionales ratificados por México. Dicho principio, en términos generales, ordena ampliar el alcance y la protección de los derechos humanos en la mayor medida posible hasta lograr su plena efectividad, de acuerdo con las circunstancias fácticas y jurídicas. Es posible diseccionar este principio en varias exigencias de carácter tanto positivo como negativo, dirigidas a los creadores de las normas jurídicas y a sus aplicadores, con independencia del carácter formal de las autoridades respectivas, ya sean legislativas, administrativas o judiciales. En sentido positivo, del principio de progresividad derivan para el legislador (sea formal o material) la obligación de ampliar el alcance y la tutela de los derechos humanos; y para el aplicador, el deber de interpretar las normas de manera que se amplíen, en lo posible jurídicamente, esos aspectos de los derechos. En sentido negativo, impone una prohibición de regresividad: el legislador tiene prohibido, en principio, emitir actos legislativos que limiten, restrinjan, eliminen o desconozcan el alcance y la tutela que en determinado momento ya se reconocía a los derechos humanos, y el aplicador tiene prohibido interpretar las normas sobre derechos humanos de manera regresiva, esto es, atribuyéndoles un sentido que implique desconocer la extensión de los derechos humanos y su nivel de tutela admitido previamente. En congruencia con este principio, el alcance y nivel de protección reconocidos a los derechos humanos tanto por la Constitución como por los tratados internacionales deben ser concebidos como un mínimo que el Estado Mexicano tiene la obligación inmediata de respetar (no regresividad) y, a la vez, el punto de partida para su desarrollo gradual (deber positivo de progresar). Tesis: 1a/J. 85/2017 (10a.) Tesis de jurisprudencia 85/2017 (10a.) Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de cuatro de octubre de dos mil diecisiete.

5. Para planear y regular el “Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población... a través de: II. Los programas... de ordenamiento territorial y de Desarrollo Urbano” y “V. Los Planes o Programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen... la legislación... del Desarrollo Urbano, tales como los... parciales...”
6. Para “aprobar los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley en materia”; facultades todas que le confieren los artículos 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 7, 10, fracciones V, IX y XX, 22, 23, fracciones II y V, 28, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano; 119 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 3 fracción XXIII, 5 fracción II, 24 Bis, 25, 25 Ter, 25 Quater, 28, 33, 34, 34 Bis, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42 Bis, 42 Ter y 42 Quater de la Ley de Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México) y 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México.

La competencia señalada en el párrafo anterior se encuentra otorgada al Estado Mexicano, y participa de ella la Ciudad de México en su carácter de entidad federativa, es decir, en su carácter de parte integrante de la Nación o de la República Federal, o lo que es lo mismo, en su carácter de parte integrante de la Federación. A su vez, a la fecha de presentación de la presenta Iniciativa Ciudadana, la Ciudad de México ejerce esta competencia a través del Congreso de la Ciudad de México en su carácter de autoridad y Órgano Legislativo de carácter local de la Ciudad de la Ciudad de México.

Todo lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40, 43 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## 2. Fundamentos de carácter normativo y obligatorio del Programa Parcial.

A través del “*Programa Parcial de Desarrollo para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc*”, el Congreso de la Ciudad de México, autoridad legislativa de la Ciudad de México, por disposición del artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; crea, modifica y extingue situaciones jurídicas en forma obligatoria, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 47; 48; 61; 77 fracciones II, III, IV, V y VI; 78; 92; 93 fracción I; 101, 105, 113 y 116 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano.

El Congreso de la Ciudad de México tiene la facultad para crear, modificar y extinguir situaciones jurídicas en forma obligatoria, en la medida en que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, atribuye a la Nación Mexicana la facultad para dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras; para ejecutar obras públicas; para planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y para evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

El carácter obligatorio del “*Programa Parcial de Desarrollo para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc*”, tiene

fundamento en múltiples disposiciones legales. Una de ellas es el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano, dispone la obligación de toda persona de “cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de... Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de población”, para lo cual también que “el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de Desarrollo urbano aplicables”. Por lo tanto, es evidente la competencia constitucional y legal que asiste al Congreso de la Ciudad de México para determinar tales provisiones, reservas, usos y destinos, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables en la Ciudad de México, competencia descrita ampliamente en los párrafos anteriores.

## **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Publicada el 5 de febrero de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México

### **ARTÍCULO 4.- Principios de interpretación y aplicación de los derechos humanos**

#### **A. De la protección de los derechos humanos**

1. En la Ciudad de México las personas gozan de los derechos humanos y garantías reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados e instrumentos internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, en esta Constitución y en las normas generales y locales. Los derechos humanos, en su conjunto, conforman el parámetro de regularidad constitucional local.
2. Los derechos pueden ejercerse a título individual o colectivo, tienen una dimensión social y son de responsabilidad común.

...

#### **Artículo 9.- Ciudad solidaria**

##### **A. Derecho a la vida digna**

1. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para que progresivamente, se erradiquen las desigualdades estructurales y la pobreza, y se promueva el desarrollo sustentable, que permita alcanzar una justa distribución de la riqueza y del ingreso entre personas, familias, grupos sociales y ámbitos territoriales.
2. Todas las personas tienen derecho a un mínimo vital para asegurar una vida digna en los términos de esta Constitución.
3. Las autoridades garantizarán progresivamente la vigencia de los derechos, hasta el máximo de los recursos públicos disponibles. Se asegurará la no discriminación, la igualdad sustantiva y la transparencia en el acceso a los programas y servicios sociales de carácter público. Su acceso y permanencia se establecerá en las leyes y normas respectivas.

...

## Artículo 10.- Ciudad productiva

### A. Derecho al desarrollo sustentable

Toda persona tiene derecho a participar en un desarrollo económico, social, cultural y político en el que puedan realizarse plenamente todos los derechos humanos y libertades fundamentales.

...

## Artículo 11.- Ciudad incluyente

### 2. La Ciudad garantizará:

Su participación en la adopción de medidas legislativas, administrativas, presupuestales, judiciales y de cualquier otra índole, para hacer efectivos sus derechos;

...

## 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.

...

## Artículo 29. Del Congreso de la Ciudad de México.

De las competencias del Congreso de la Ciudad de México.

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

El Congreso de la Ciudad de México expedirá la legislación en materia de planeación, la cual entro en vigor el 30 de abril de 2019, a fin de que el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México se instale a partir del 1 de julio del mismo año.

La ley de planeación establecerá el calendario para la elaboración del Plan General de Desarrollo, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los Programas de Ordenamiento Territorial de cada demarcación; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México y los programas de gobierno de las alcaldías; así como los programas sectoriales especiales e institucionales; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios, y comunidades indígenas, sobre la base de que el Plan General de Desarrollo entre en vigor el 1 de enero de 2020, el Programa de Gobierno de la Ciudad de México y los programas de gobierno de las alcaldías lo hagan el 1 de abril de 2020, y el Programa de Ordenamiento Territorial y los programas de ordenamiento territorial de cada una de las demarcaciones, el 1 de enero de 2021.

Desde el punto de vista formal, el decreto propuesto es susceptible de considerarse constitucional, porque se presenta a la consideración, y en su caso, aprobación del Congreso de la Ciudad de México, autoridad competente para reformar los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México). De conformidad con lo dispuesto en los siguientes ordenamientos:

**ESTATUTO DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL  
(ACTUAL CIUDAD DE MÉXICO)**

Publicado el 26 de julio de 1994 en el Diario Oficial de la Federación, y reformado mediante Decreto publicado el 27 de julio de 2014.

**Artículo 119.** *Los programas de desarrollo urbano serán formulados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y sometidos a la aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley de la materia.*

**LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL  
(ACTUAL CIUDAD DE MÉXICO)**

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, y reformada mediante Decreto el 5 de mayo de 2017.

**“Artículo 5. ...**

...

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

...

*Artículo 34 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 lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley.***

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

...

**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:*

*Cuando las iniciativas las presente el Jefe de Gobierno;*

## **II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas...**

...

**Artículo 41.** *La elaboración de una iniciativa de decreto que verse sobre el texto íntegro de un Programa, se sujetará al siguiente procedimiento:*

...

**II. Las solicitudes que para elaborar un Programa presente un diputado local o un ciudadano, deberán reunir los requisitos que para las Iniciativas de Decreto establece el artículo 35 de esta Ley, salvo su denominación que será la de “solicitud de iniciativa de decreto de Programa de Desarrollo Urbano”, especificándose el Programa de que se trate, y su destinatario, que será el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda;**

**III. Cuando la Secretaría reciba de un diputado local o de un ciudadano, una solicitud para elaborar un Programa, revisará que cumpla con los requisitos que establece el artículo 35 de esta Ley. Si cumpliere con ellos, admitirá a trámite la solicitud; en caso contrario, podrá desecharla de plano;**

**IV. Si la Secretaría admitiere a trámite la solicitud de un diputado local o de un ciudadano, publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal un aviso para informar el inicio de la elaboración del Programa, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la solicitud;**

**V. En un plazo máximo de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del aviso para informar el inicio de la elaboración del Programa, la Secretaría elaborará un proyecto de Programa con el auxilio de tantos talleres de participación ciudadana como sean necesarios para producir un documento razonablemente divulgado y consensuado. Cuando se trate de una solicitud presentada por un diputado local o un ciudadano para elaborar un Programa, la Secretaría presentará la solicitud a los talleres de participación ciudadana, sin necesidad de elaborar un proyecto de Programa adicional;**

**VI. En un plazo máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo señalado en la fracción anterior, la Secretaría remitirá el proyecto de Programa al Jefe Delegacional competente por territorio, para que emita su opinión;**

**VII. En un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo señalado en la fracción anterior, el Jefe Delegacional deberá remitir a la Secretaría, por escrito, su opinión sobre el proyecto de Programa;**

**VIII. En un plazo máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo previsto en la fracción anterior, la Secretaría publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal un aviso para informar el inicio de una consulta pública, el número de audiencias que se llevarán a cabo, el lugar, las fechas y la hora de inicio de cada una de ellas. A las audiencias podrá asistir cualquier persona, siempre**

que se identifique con credencial para votar y entregue copia simple de ella al personal de control de acceso a las mismas. La consulta pública no podrá tener una duración menor de treinta ni mayor a sesenta días hábiles;

**IX. Si el Jefe Delegacional remitiera en tiempo a la Secretaría su opinión sobre el proyecto de Programa, la Secretaría la integrará al proyecto referido si lo estimara procedente, y en caso contrario, le notificará por escrito al Jefe Delegacional, una respuesta que contenga las razones por las cuales no estimó procedente su integración, notificación que deberá practicarse en un plazo máximo de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente al de la recepción de la opinión respectiva;**

**X. Si el Jefe Delegacional no remitiera en tiempo a la Secretaría su opinión sobre el proyecto de Programa, se presumirá que lo ha aceptado en sus términos, sin perjuicio de que la Secretaría reciba, y acuse de recibida, la opinión presentada de manera extemporánea;**

**XI. El titular de la Secretaría presidirá todas y cada una de las audiencias que conformen la consulta pública, y su ausencia sólo podrá suplirla un servidor público de la misma Secretaría, con rango de Subsecretario, Coordinador General o Director General;**

**XII. La Secretaría deberá convocar a las audiencias de la consulta pública, por escrito, a las demás Dependencias, Órganos y Entidades de la Administración Pública Local cuyas competencias se relacionen con las materias abordadas en el proyecto de Programa; a los integrantes de los Comités Ciudadanos, Consejos del Pueblo y Consejos Ciudadanos Delegacionales que resulten competentes por territorio; a las instituciones de educación superior que impartan posgrados en materia de urbanismo, medio ambiente, sociología, derecho y disciplinas afines, así como a especialistas en las materias señaladas;**

**XIII. Por cada audiencia de la consulta pública, la Secretaría elaborará una memoria que deberá contener las ponencias de cada participante. En una de las memorias deberá incluirse también la opinión que el Jefe Delegacional remita a la Secretaría, sea en tiempo o extemporáneamente, así como la respuesta y la constancia de notificación de la misma que la Secretaría realice, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en la fracción IX de este artículo;**

**XIV. En un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente al de la última audiencia de la consulta pública, la Secretaría replanteará el proyecto de Programa con base en la información producida en las audiencias, y lo remitirá al Jefe de Gobierno, acompañado de las memorias de la consulta pública, para la elaboración de la iniciativa de decreto correspondiente;**

**XV. En un plazo máximo de veinte días hábiles, el Jefe de Gobierno deberá presentar ante la Asamblea la iniciativa de decreto que contenga el texto íntegro del Programa, acompañada de las memorias de la consulta pública;**

**XVI. Toda la información que se produzca en el curso del procedimiento previsto en el presente artículo, será pública, por lo cual la Secretaría la difundirá en su página**



*electrónica, sin perjuicio de expedir, a quien las solicite, copias simples o certificadas de los documentos que obren en sus archivos, y*

**XVII. Recibida que sea por la Asamblea la iniciativa de decreto del Jefe de Gobierno, acompañada de las memorias de la consulta pública, el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o el Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea, la turnará a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, para su análisis y dictamen.**

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

- I. El Presidente de la Comisión tendrá un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción de la iniciativa, para remitir al Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, copia simple de la iniciativa, salvo que ésta la hubiere presentado el mismo Presidente del Consejo, en cuyo caso se omitirá el pre-dictamen y el Presidente de la Comisión ejercerá las facultades previstas en las fracciones II a IX y XVI del presente artículo;**
- II. El Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, tendrá un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción de la iniciativa, para remitir una copia simple de ella, y solicitar su opinión:**
  - a). Al Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda;*
  - b). Al Coordinador General de la Autoridad del Espacio Público del Distrito Federal;*
  - c). Al Secretario del Medio Ambiente;*
  - d). Al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México;*
  - e). Al Secretario de Obras y Servicios;*
  - f). Al Secretario de Movilidad;*
  - g). Al Secretario de Protección Civil;*
  - h). Al Jefe Delegacional competente por territorio;*
  - i). Al Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial;*
  - j). Al coordinador interno del Comité Ciudadano competente por territorio;*
  - k). Al coordinador del Consejo del Pueblo competente por territorio, de ser el caso, y*
  - l). Al coordinador interno del Consejo Ciudadano Delegacional competente por territorio.*

*Tratándose de iniciativas de decreto que versen sobre el texto íntegro de un Programa, el Consejo Consultivo procederá de conformidad con la presente fracción, cuando las iniciativas sean presentadas por el Jefe de Gobierno sin que las memorias*

*de la consulta pública anexas contengan las opiniones de las personas señaladas en los incisos de esta fracción, o cuando conteniéndolas, las opiniones no sean en sentido favorable o desfavorable, o no se encuentren razonadas exhaustivamente con base en los conocimientos y normas de su competencia;*

- III. *Dentro del mismo plazo previsto en la fracción II del presente artículo, el Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, deberá:*
- a). *Solicitar la difusión de la iniciativa de decreto, en la Gaceta Parlamentaria, y*
  - b). *Solicitar al Jefe de Gobierno, por conducto del Presidente de la Mesa Directiva del Pleno de la Asamblea, o del Presidente de la Comisión de Gobierno, si la Asamblea se encontrare en receso; la publicación, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, de un aviso que deberá contener:*
    - 1). *La mención de que en la Asamblea se ha presentado una iniciativa de decreto;*
    - 2). *La fecha de presentación de la iniciativa;*
    - 3). *El nombre completo del autor o autores de la iniciativa, y el carácter con el que se ostentaron al presentarla;*
    - 4) *La mención del Programa o Programas a modificar;*
    - 5) *La mención de que la iniciativa se encuentra difundida en la Gaceta Parlamentaria, y*
    - 6). *La mención del derecho que tiene todo habitante de la ciudad, a formular observaciones a la iniciativa y a dirigirlas al Presidente del Consejo, dentro de un plazo de quince días hábiles siguientes a la publicación del aviso;*
- IV. *Las personas señaladas en la fracción II del presente artículo, deberán emitir sus opiniones sobre la iniciativa, y remitirlas al Presidente del Consejo dentro del plazo al que se refiere la fracción III, inciso b), sub-inciso 6), de este artículo, sin perjuicio de difundirlas también en sus respectivas páginas electrónicas, si las tuvieren;*
- V. *Las opiniones que sobre las iniciativas de decreto de Programas presenten las personas señaladas en la fracción II del presente artículo, deberán contener rúbricas autógrafas. Las que no las contengan o contengan rúbricas en facsímil, se tendrán por no presentadas. Las opiniones que sean presentadas por terceros a nombre de las personas señaladas en la fracción II del presente artículo, se tendrán por no presentadas, aunque tengan facultad legal para suplirlos en sus ausencias;*
- VI. *Los servidores públicos señalados en la fracción II del presente artículo, deberán emitir sus opiniones en sentido favorable o desfavorable, razonándolas exhaustivamente con base en los conocimientos y normas de su competencia. Quedan prohibidas las abstenciones de opinión y las opiniones condicionadas. Quienes se abstengan de emitir su opinión o la emitan condicionada, serán sujetos de responsabilidad administrativa por no cumplir con la máxima diligencia el servicio encomendado, y por omitir actos de derecho público causando con ello deficiencia en el servicio encomendado;*

- VII. *Tanto el Presidente del Consejo como el Secretario Técnico de la Comisión dictaminadora, iniciarán la elaboración de los proyectos de pre-dictamen y dictamen respectivos, el mismo día en que reciban la iniciativa, independientemente de los plazos previstos en las fracciones I, II, III y IV, del presente artículo;*
- VIII. *El Presidente del Consejo deberá concluir la elaboración del proyecto de pre-dictamen, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al del vencimiento del diverso referido en la fracción IV de este artículo, hubiere o no recibido opiniones de las personas con derecho a formularlas;*
- IX. *Si alguna persona hubiere presentado opiniones sobre la iniciativa, el Presidente del Consejo deberá incluir, en su proyecto de pre-dictamen, una respuesta fundada y motivada para cada una de ellas, a condición de que las opiniones se hubieren presentado antes del vencimiento del plazo al que se refiere la fracción IV del presente artículo;*
- X. *El Presidente del Consejo tendrá un plazo de tres días hábiles contados a partir del siguiente al del vencimiento del diverso de cinco días señalado en la fracción VIII de este artículo, para convocar a sesión de Consejo Consultivo en la que deberá discutirse y votarse el pre-dictamen;*
- XI. *Entre la convocatoria a la que se refiere la fracción anterior, y la sesión respectiva del Consejo Consultivo, deberán mediar por lo menos cinco días hábiles, y la convocatoria deberá ir acompañada del proyecto de pre-dictamen y de un expediente técnico integrado por las opiniones que, en su caso, hubiere recibido el Presidente del Consejo hasta antes del vencimiento del plazo al que se refiere la fracción IV de este artículo;*
- XII. *El Presidente del Consejo tendrá un plazo de cuarenta y ocho horas contadas a partir de la fecha de la sesión del Consejo Consultivo, para remitirle al Presidente de la Comisión dictaminadora el pre-dictamen aprobado y el expediente técnico respectivo, sin perjuicio de ser difundidos en la página electrónica del Consejo. Las opiniones que sobre la iniciativa reciba extemporáneamente el Presidente del Consejo, las seguirá remitiendo al Presidente de la Comisión dictaminadora, dentro de las veinticuatro horas siguientes a su recepción, sin perjuicio de ser difundidas también en la página electrónica del Consejo;*
- XIII. *El Secretario Técnico de la Comisión dictaminadora deberá concluir la elaboración del proyecto de dictamen, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción del pre-dictamen, hubiere o no recibido opiniones extemporáneas;*
- XIV. *En ningún caso las opiniones formuladas sobre las iniciativas de decreto, vincularán el sentido del pre-dictamen del Consejo, ni el del dictamen de la Comisión, ni el del acuerdo o decreto del Pleno de la Asamblea. Sin embargo, cuando la Comisión dictaminadora estime procedente desechar las opiniones recibidas, deberá incluir en su dictamen una respuesta fundada y motivada por cada opinión cuyo desechamiento proponga al Pleno. Asimismo, la Comisión dictaminadora deberá fundar y motivar las modificaciones que, en su caso, realice al contenido del pre-dictamen del Consejo Consultivo;*

- XV. *Cuando una autoridad jurisdiccional requiera el cumplimiento de un mandamiento o ejecutoria relativos a iniciativas de decreto en materia de Programas, la Asamblea atenderá estrictamente a los términos de los puntos resolutivos correspondientes, para lo cual el Consejo Consultivo, la Comisión dictaminadora y el Pleno de la Asamblea, se auxiliarán de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Asamblea. Cuando el mandamiento jurisdiccional invada la competencia que las leyes le otorgan a la Asamblea, ésta deberá impugnarlo, a través de los medios de defensa establecidos;*
- XVI. *El Presidente de la Comisión dictaminadora tendrá un plazo de tres días hábiles contados a partir del siguiente al del vencimiento del diverso de cinco días señalado en la fracción XIII de este artículo, para convocar a reunión de trabajo de la Comisión, en la que deberá discutirse y votarse el dictamen;*
- XVII. *Entre la convocatoria a la que se refiere la fracción anterior, y la reunión de trabajo de la Comisión dictaminadora, deberán mediar por lo menos cinco días hábiles, y la convocatoria deberá ir acompañada del proyecto de dictamen, del pre-dictamen del Consejo Consultivo y de su expediente técnico, así como de las opiniones extemporáneas remitidas, en su caso, por el Presidente del Consejo;*
- XVIII. *El Presidente de la Comisión dictaminadora, tendrá un plazo de cuarenta y ocho horas contadas a partir de la fecha de la reunión de trabajo de la Comisión, para remitirle al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno de la Asamblea, el dictamen aprobado por la Comisión. Los originales del expediente técnico, así como de las opiniones extemporáneas que, en su caso, hubiere remitido el Presidente del Consejo Consultivo, deberán conservarse en el archivo de la Comisión dictaminadora;*
- XIX. *El Pleno de la Asamblea deberá discutir y votar el dictamen de la Comisión, en la siguiente sesión programada dentro del mismo periodo de sesiones en el que su Mesa Directiva hubiere recibido el dictamen;*
- XX. *Cuando por haber concluido el periodo de sesiones no fuere posible para el Pleno discutir y votar un dictamen de la Comisión, deberá convocarse a un periodo de sesiones extraordinarias para discutir y votar el dictamen pendiente, antes de que inicie el siguiente periodo de sesiones ordinarias;*
- XXI. *Cuando el Pleno de la Asamblea apruebe un decreto en materia de Programas, el Presidente y un Secretario de la Mesa Directiva del Pleno, remitirán al Jefe de Gobierno, para su respectiva promulgación y publicación, el decreto aprobado, sin perjuicio de observar las demás formalidades previstas en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal para toda clase de decretos, y*
- XXII. *Los decretos que en materia de Programas sean aprobados por el Pleno de la Asamblea, surtirán sus efectos en la fecha que dispongan los artículos transitorios de los mismos, con tal de que su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal sea anterior, sin necesidad de que tales decretos sean inscritos en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, ni en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.*

*Artículo 42 Bis. Cuando la Asamblea reciba una iniciativa de decreto que verse sobre el texto íntegro de un Programa, presentada por un diputado local o por un ciudadano ante la omisión de la Secretaría de dar curso a su solicitud en los términos del artículo 41 de esta Ley; se observarán las siguientes reglas, sin perjuicio de observar las disposiciones del artículo 42 de esta Ley:*

- I. El Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, o el Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, en caso de que la iniciativa se presente por el Presidente del Consejo, incluirá en el aviso al que se refiere el artículo 42, fracción III, inciso b), de esta Ley, una convocatoria de inicio de consulta pública, en la cual se indicará el número de audiencias que se llevarán a cabo, el lugar, las fechas y la hora de inicio de cada una de ellas, así como los requisitos para participar en ellas;*
- II. La consulta pública deberá integrarse por al menos tres audiencias que deberán celebrarse en fechas consecutivas dentro del plazo de treinta días hábiles posteriores a la fecha de publicación de la convocatoria respectiva;*
- III. Cada audiencia podrá durar hasta seis horas interrumpidas por tres recesos, correspondiendo al Presidente del Consejo, determinarlo en cada caso. Las audiencias podrán videograbarse y transmitirse en vivo por cualquier medio de comunicación, sin perjuicio de que el Coordinador de Servicios Parlamentarios de la Asamblea ordene los servicios de estenografía, grabación y sonido respectivos;*
- IV. A las audiencias públicas podrá asistir cualquier persona que se identifique con credencial para votar, pero necesariamente lo hará el autor de la iniciativa;*
- V. El Presidente del Consejo, o de la Comisión, en su caso, dirigirá cada audiencia pública, fijará los temas a debatir, conducirá las discusiones y moderará la intervención de los participantes;*
- VI. En la primera audiencia el autor de la iniciativa hará una exposición sintética de la misma; acto seguido, el Presidente del Consejo, o de la Comisión, en su caso, solicitará a los asistentes el planteamiento de objeciones a textos concretos de la iniciativa, y con base en ellos fijará los temas a debatir; posteriormente, hará una lista de los asistentes que soliciten el uso de la palabra, alternando la participación de quienes estén a favor y en contra de cada tema a debatir; por cada tema a debatir se hará una sola ronda en la que podrán intervenir hasta diez asistentes durante cinco minutos cada uno, y el autor de la iniciativa durante dos minutos para réplica de cada intervención, y*
- VII. La segunda y ulteriores audiencias, se destinarán a continuar el debate iniciado en la primera.*

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

- I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el desechamiento de plano de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:*

- a) *Que no contengan el nombre de su autor o autores;*
  - b) *Que no contengan rúbrica autógrafa de su autor o autores;*
  - c) *Que no contengan el lugar o la fecha de su presentación;*
  - d) *Que no hayan sido presentadas con un ejemplar en archivo electrónico manipulable;*
  - e) *Que no indiquen el Programa o Programas específicos que propongan modificar;*
  - f) *Que no indiquen el texto normativo específico del Programa o Programas que propongan modificar;*
  - g) *Que su texto normativo no incluya artículos transitorios;*
  - h) *Que su texto normativo tenga por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;*
  - i) *Que su texto normativo no sea congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, o con el contexto normativo, los objetivos o la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. La falta de congruencia con el contexto normativo, deberá deducirse de confrontar la iniciativa de decreto presentada, con las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción vigentes;*
  - j) *Que sus planos o cualquier otro documento gráfico que contenga, cuando lo contenga, sean ilegibles;*
  - k) *Tratándose de iniciativas ciudadanas, que no hayan sido presentadas con copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, o las que, habiéndose presentado con dicha certificación, el domicilio se ubique fuera del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto;*
  - l) *Que propongan urbanizar en suelo de conservación, en áreas verdes, en espacios abiertos, o en bienes del dominio público de uso común, de la ciudad, y*
  - m) *Respecto de las cuales medie opinión técnica negativa o desfavorable del Consejo Ciudadano Delegacional competente, de la Secretaría del Medio Ambiente, del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, de la Secretaría de Movilidad, de la Secretaría de Protección Civil o de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, indistintamente, y*
- II. *Las sesiones del Consejo Consultivo, las reuniones de trabajo de la Comisión dictaminadora, y las sesiones del Pleno de la Asamblea, serán siempre públicas, y podrán videograbarse y transmitirse en vivo por cualquier medio de comunicación, sin perjuicio de que el Coordinador de Servicios Parlamentarios de la Asamblea ordene los servicios de estenografía, grabación y sonido respectivos.*

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

**Artículo 42 Quater. Los Programas vigentes deberán ser revisados cada seis años por el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y en un plazo no mayor de seis meses contados a partir del inicio de la revisión, 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 aprobación de un nuevo Programa.**

*El incumplimiento de la obligación prevista en el párrafo anterior, no afectará la vigencia de los Programas, pero será causa de responsabilidad administrativa de los servidores públicos encargados de iniciar y conducir la revisión, por no cumplir con la máxima diligencia el servicio encomendado, por omitir actos de derecho público y causar con ello deficiencia en el servicio encomendado, y por ejercer indebidamente el empleo, cargo o comisión otorgado.*

*La facultad prevista en el párrafo primero del presente artículo, la ejercerá el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, sin perjuicio de la facultad que para el mismo efecto tenga la Secretaría en el ámbito de su competencia.”*

Por lo anterior, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México), contempla la Modificación de los Programas de Desarrollo Urbano, incluyendo los Programas Delegacionales y Parciales, como un derecho que tiene la ciudadanía de modificar su zonificación que le aplica a su predio, contemplando el impacto urbano, ambiental y social generado por el nuevo uso, proponiendo medidas de mitigación que contribuyan a solventar y satisfacer las necesidades de sus habitantes, integrándose al contexto urbano y generando una notable mejoría a la zona.

## **REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (ACTUAL CIUDAD DE MÉXICO)**

Publicado el 15 de marzo de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

*“Artículo 9. La Secretaría a efecto de llevar a cabo la formulación de los proyectos de Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano o Parciales de Desarrollo Urbano...*

...

*XII. Una vez concluido el plazo para replantear el proyecto de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Desarrollo Urbano, la Secretaría lo remitirá incorporando las propuestas valoradas como procedentes, la Memoria de los Talleres de Participación Ciudadana y la Memoria de la Consulta Pública al Jefe de Gobierno, para la elaboración de la Iniciativa de Decreto correspondiente;*

*XIII. En un plazo máximo de 20 días hábiles al de la fecha en que la Secretaría haya enviado al Jefe de Gobierno el proyecto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Desarrollo Urbano, el Jefe de Gobierno deberá presentar ante la Asamblea la Iniciativa de Decreto que contenga el texto íntegro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Desarrollo Urbano;*

*XIV. Toda la información que se produzca en el curso del procedimiento previsto en el presente artículo que no recaiga en los supuestos establecidos por la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México y la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal será pública, por lo cual la Secretaría la difundirá en su página electrónica;*

*XV. La Asamblea analizará, dictaminará y votará el Decreto por el que se expide el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Desarrollo Urbano, de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley y el marco normativo aplicable; y*

*XVI. De ser aprobado por el Pleno de la Asamblea el Decreto por el que se expide el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Desarrollo Urbano, será remitido al Jefe de Gobierno, para su promulgación y publicación...*

...

*Artículo 10. Una vez que la Asamblea haya aprobado el Decreto por el que se expide un Programa y haya sido promulgado y publicado por el Jefe de Gobierno, para su aplicación deberá inscribirse por conducto de la Secretaría en el Registro de los Planes y Programas en un plazo máximo de 30 días hábiles de realizada la publicación.”*

## **LEY ORGÁNICA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 4 de mayo de 2018, en cumplimiento al segundo párrafo del artículo Décimo Primero Transitorio de la Constitución Política de la Ciudad de México, la presente Ley entró en vigor el 17 de septiembre de 2018.

**ARTÍCULO 13.-** El Congreso tiene las competencias y las atribuciones que le señalan la Constitución Política, la Constitución Local, las leyes generales y la legislación local, aquellas que deriven del cumplimiento de tratados internacionales en materia de Derechos humanos en el ámbito legislativo, así como las siguientes:

Recibir y aprobar los programas de ordenamiento territorial de las alcaldías, de conformidad a lo establecido en la Constitución Local con apoyo en el Sistema Integral de Información, diagnóstico, monitoreo y evaluación del desarrollo urbano.

Lo anterior, en el entendido de que el ordenamiento legal de máxima jerarquía transcrito, es decir el estatuto de Gobierno del Distrito Federal, es la ley constitucional, porque regula la organización de la actual Ciudad de México por disposición expresa de la misma Constitución Federal, establecida en su momento, en los siguientes términos: “Artículo 122.- ... A. Corresponde al Congreso de la Unión: ...II. Expedir el estatuto de Gobierno del Distrito Federal”.

Desde el punto de vista material, el decreto propuesto también es susceptible de considerarse constitucional, e incluso convencional, porque su contenido es acorde con las disposiciones de la Constitución Federal y las convencionales vigentes en la Ciudad de México, en la medida en que se orienta a hacer valer los derechos humanos que tanto la Constitución indicada, como los tratados internacionales celebrados por México, les otorgan a los habitantes de la Ciudad, y que se anuncian a continuación.



El **artículo 27**, tercer párrafo de la Constitución Federal concede a los habitantes de la Ciudad de México:

1. El derecho al mejoramiento de sus condiciones de vida, en tanto que integrantes de la población urbana, y
2. El derecho a vivir:
  - a. En un asentamiento humano ordenado y con adecuados usos del suelo, y
  - b. En un centro de población planeado y regulado en su conservación, mejoramiento y crecimiento.

Los **artículos 39 y 122** de la Constitución Federal, conceden a los habitantes de la Ciudad de México.

1. El derecho a beneficiarse con los actos de toda autoridad dimanada del pueblo, en la medida en que dicha autoridad se instituye para beneficio del pueblo, mismo del cual forma parte, y
2. El derecho a beneficiarse con la ejecución de las leyes expedidas por la Asamblea Legislativa en materia de desarrollo urbano, construcciones y edificaciones, entre otras.

Los **artículos 16; 29; 32; 33** incisos k) y l) y **43**, todos de la **Carta de la Organización de los Estados Americanos**, conceden a los habitantes de la Ciudad de México:

1. El derecho a experimentar un desarrollo integral y continuo, y
2. El derecho a vivir en un orden económico y social justo que permita condiciones para la paz y la seguridad, y que contribuya a la plena realización de las personas.

Los **artículos 2; 3; 5; 17 y 26 del Pacto Internacional de Derechos civiles y Políticos**, conceden a los habitantes de la Ciudad de México:

1. El derecho a gozar con igualdad sus derechos civiles;
2. El derecho a ser protegido por la ley sin discriminación de cualquier índole.
3. El derecho a que el Estado Mexicano, en todos sus niveles de gobierno (entre los cuales se encuentra el de la Ciudad de México), le garanticen la igualdad en el goce de sus derechos civiles enunciados en el Pacto invocado.
4. El derecho a que el Estado Mexicano adopte las medidas oportunas para dictar las disposiciones administrativas necesarias para hacer efectivo el derecho de igualdad ante la ley.

Los **artículos 2; 3; 4; 5; 11** párrafo 1, y **12** párrafos 1 y 2 incisos b), todos del **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, les conceden a los habitantes de la Ciudad de México:

1. El derecho a un nivel de vida adecuado, incluida una vivienda adecuada;
2. El derecho a una mejora continua de las condiciones de existencia...”

**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 [Colonia Hipódromo], ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA [Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc], COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA [Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y el Programa General de Desarrollo Urbano ambos de la actual Ciudad de México]. 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 Y DENSIDAD.**

El Decreto propuesto versa sobre una REFORMA al “**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 de la Ciudad de México, respecto a la zonificación establecida para el predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México; en tanto que es presentado a la consideración de la autoridad dotada de competencia para aprobar los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México), como lo es el Congreso de la Ciudad de México, y en la medida en que cumple con los requisitos que establece el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México); es razonable concluir que el Decreto propuesto, es congruente con las disposiciones legales siguientes:

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 35 los requisitos que deben cumplir las Iniciativas de Decreto en materia de programas de desarrollo urbano y en su fracción VIII establece como una condición, exponer los razonamientos que demuestren la congruencia del decreto que se propone, en el caso de la presente Iniciativa Ciudadana, con la Ley General de Asentamientos Humanos y con el contexto normativo.

**LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS**

(Publicada el 21 de julio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada mediante Decreto el 24 de enero de 2014)

Fue remplazada por:

**LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (LGAHOTDU)**

(28 de noviembre de 2016)

Dicha Ley, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 21 de julio de 1993, quedo abrogada por virtud de la promulgación y publicación de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)** el 28 de noviembre de 2016, cuerpo legal que la sustituye, así como a todas aquellas disposiciones que se opongan a ella. Toda vez que este nuevo cuerpo normativo establece una serie de principios y disposiciones que, por su

carácter de orden público e interés social, así como de observancia general deben atenderse en aras de la plena fundamentación de esta Iniciativa Ciudadana, en la presente se procede a establecer la congruencia con este ordenamiento general.

- I. La solicitud de modificación al *“Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”* tiene como propósito central atender una serie de anacronismos y omisiones. En este sentido, la iniciativa es congruente con el objeto de la LGAHOTDU, en lo que respecta al artículo 1o en sus cinco fracciones toda vez que el proyecto considera en su desarrollo lo siguiente:
- II. El pleno respeto a los derechos humanos y el reconocimiento de las obligaciones a cargo del Estado para su promoción y respeto, protección y garantía.
- III. El reconocimiento de la concurrencia de los órdenes de gobierno en la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio.
- IV. El reconocimiento de la existencia de criterios de congruencia, coordinación y participación de todos los órdenes de gobierno en las distintas fases que revisten los centros de población garantizando siempre la protección y acceso equitativo a los espacios públicos.
- V. La definición de principios para determinar provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas que constituyen la regulación de la propiedad en los centros de población.
- VI. Mediante la propiciación de mecanismos que permitieron la participación ciudadana e incorporando en la Iniciativa Ciudadana elementos que favorecen la corresponsabilidad de gobierno y ciudadanía en las fases de la política pública en la materia. De igual manera, no existe discordancia con lo que señala el artículo 2º, toda vez que la Iniciativa Ciudadana que se presenta no contiene elementos de discriminación sino por el contrario, de coincidencia con las condiciones de tolerancia y respeto, que materializan el derecho a vivir y disfrutar de ciudades y asentamientos en condiciones favorables.

Por lo que toca a los principios, mismos que se establecen en el artículo 4º de la LGAHOTDU, en sus diversas fracciones hay congruencia toda vez que:

- I. Es una Iniciativa Ciudadana diseñada y propuesta sobre la base de la equidad e inclusión;
- II. La Iniciativa Ciudadana es respetuosa y observante del derecho a la propiedad urbana, conforme a los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la misma LGAHOTDU, sobre la base de que el interés público prevalece en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- III. Igualmente se establece una relación de coherencia con los ordenamientos y las políticas nacionales;
- IV. La Iniciativa Ciudadana es congruente, al incorporar elementos que mejoran el nivel de vida, promueve los principios de productividad y eficiencia;
- V. La Iniciativa Ciudadana no contiene elementos que contradigan el uso racional del agua y recursos naturales, ni rebasa la capacidad de carga del ecosistema.

En cuanto a la competencia que tienen las distintas autoridades relacionadas con la Iniciativa Ciudadana, ésta es acorde con las atribuciones que tienen conferidas las entidades federativas, en este caso, la Ciudad de México, lo que señala el artículo 10, fracciones I, II, V, XII, XV, XVI, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXV y XXVI de la LGAHOTDU.

Por lo que toca la congruencia con el Sistema General de Planeación Territorial, la Iniciativa Ciudadana que se presenta es armónica con el artículo 23, en sus fracciones II, IV y V, toda vez que como lo prescribe la Ley General, la Planeación y Regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población, “se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

II. Los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en este caso, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y

IV. Los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, en este caso el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc; y

V. Los Planes o Programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la Legislación Estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, **Parciales...**, como es el caso de la presente Iniciativa Ciudadana consistente en la **adición y modificación al “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”**.

De igual manera, la congruencia en este artículo también se surte con sus diferentes párrafos en lo relativo a ley aplicable a los programas y a la necesaria congruencia que deben guardar los instrumentos de planeación, y con el artículo 28 que se refiere a programas estatales, que se equiparan al de la Ciudad de México; los municipales, que son equiparables con los Programas Parciales y los Programas de las Alcaldías, susceptibles de ser modificados y actualizados, de acuerdo con el marco competencial, por las autoridades locales y con apego a las formalidades previstas en la legislación local, en este caso a Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Siendo equiparables para los propósitos de la Ley, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, la presente Iniciativa Ciudadana cumple con lo señalado en el artículo 41 de la LGAHOTDU en tanto señala que 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”.

Por lo que respecta a las regulaciones de propiedad en los centros de población, la Iniciativa Ciudadana es congruente con lo que disponen los artículos 47, 48, 51, 57, 58 y 59 de la LGAHOTDU, pues cumple con los requerimientos de todas y cada una de estas disposiciones que tienen como principio rector lo señalado en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en tanto todas las áreas y predios de los centros de población se sujetan a las disposiciones que dicten las autoridades, conforme a la LGAHOTDU y otras normas, en este caso, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; se regulan acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

Por lo que toca a la gestión e instrumentos de suelo para el desarrollo urbano, la Iniciativa Ciudadana es congruente con lo dispuesto por el artículo 77, en sus fracciones II, III, IV y V en virtud de que busca evitar la especulación de inmuebles, reducir y abatir procesos de ocupación irregular, garantizar derechos de vía y asegurar, en la medida de lo posible, la disponibilidad de suelo para diferentes usos y destinos y garantizar que se cumplan lo que determinan los Programas de Desarrollo Urbano; en este caso de la Ciudad de México. En relación con la gestión e instrumentos de suelo, es congruente también con lo que señala el artículo 78 en sus diversas fracciones.

Esta Iniciativa Ciudadana refleja y constituye una manifestación de la participación ciudadana que, como principio, se establece en el artículo 4o fracción V, 8o, fracción XIII y, 10, fracción II.

La presente Iniciativa Ciudadana, en la medida en que es congruente con el Programa Delegacional y el Programa General de Desarrollo Urbano, califica a su ámbito de aplicación espacial de validez para recibir instrumentos de fomento, por lo que, es congruente con los artículos 101, 102 y 103 de la LGAHOTDU.

Finalmente, en lo que toca a su obligatoriedad, la Iniciativa Ciudadana es congruente con el marco jurídico aplicable y, por tanto, confirma que cualquier apartamiento de la norma es susceptible de ser sancionado y nulificado como lo disponen los artículos 109, 110, 111 y demás relativos, ya que la Iniciativa Ciudadana no contiene disposiciones normativas opuestas a las de orden e interés público que son bienes jurídicos tutelados por la LGAHOTDU.

En suma, la Iniciativa Ciudadana consistente en modificar el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, no contraviene, sino observa los principales puntos rectores y principios que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que abrogó a la Ley General de Asentamientos Humanos, ordenamiento con el que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 35, fracción VIII, establece la necesidad de formular razonamientos sobre la congruencia.

Por lo que se refiere al requisito de razonar la congruencia del decreto propuesto mediante la presente Iniciativa Ciudadana, con el contexto normativo que para la Colonia Hipódromo, establecen el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y el programa de jerarquía superior inmediata, a saber, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y a falta de disposiciones adicionales que determinen el significado, alcance y efectos de la expresión “congruencia”; se plantean lo siguiente:

Si por “congruencia” se entiende que la formulación de un Decreto propuesto en una Iniciativa, como lo es la presente Iniciativa Ciudadana, no debe ser distintas del contenido del Programa de Desarrollo Urbano que se pretende modificar; entonces el requisito es materialmente imposible de cumplir, y sobre el particular vale también el ya mencionado principio general de derecho “nadie está obligado a hacer lo imposible” (*ad impossibilia nemo tenetur*). Esto es así, porque si una adición es un texto normativo que no existe en el texto original de un Programa determinado, entonces el nuevo texto será necesariamente distinto de aquel al cual pretende agregarse, y en este sentido nunca sería posible modificar, mediante adiciones, un texto originalmente establecido, porque las adiciones pretendidas tendrían necesariamente que considerarse ajenas, y por lo tanto, “incongruentes” con el texto original.

**LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL  
(ACTUAL CIUDAD DE MÉXICO)**

(Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, y reformada mediante Decreto el 5 de mayo de 2017)

**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**

...

Es de hacer notar la imposibilidad jurídica de plantear la congruencia de la presente Iniciativa Ciudadana, con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada el 28 de noviembre de 2016, y en vigor desde el 29 de noviembre de 2016, debido a la condición resolutoria prevista en los siguientes términos:

**TRANSITORIOS**

...

TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los 3 Órganos de Gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.

En el caso de la Ciudad de México, la Legislatura de la Ciudad de México. Las autoridades del gobierno central y de las Demarcaciones Territoriales correspondientes, deberán efectuar las adecuaciones legislativas y reglamentarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con las disposiciones de la Constitución de la Ciudad de México, una vez que entren en vigor.

Toda vez que como lo estipula la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (mismo que será sustituido por el Instituto de Planeación de la Ciudad de México en su momento), es la unidad administrativa para realizar las facultades señaladas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actual Ciudad de México) y demás ordenamientos relativos y aplicables en la materia, en consecuencia, es competente para reformar 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 de la Ciudad de México.

En lo que respecta a la congruencia del Decreto propuesto, con los objetivos y estrategias de desarrollo urbano que, para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece el programa de jerarquía superior inmediata, a saber, el “Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal” publicado el 31 de diciembre de 2003 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal; respecto al contexto urbano, la propuesta para la modificación al “Programa Parcial”, para el predio ubicado en la Calle

Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, se debe a que, de los usos de suelo solicitados para Centro Comercial, Oficinas y Vivienda, están prohibidos por la zonificación actual.

En realidad, la propuesta pretende desarrollar un **Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda en una superficie de terreno de 13,239.45 m<sup>2</sup>, un área desplante de 8,182.78 m<sup>2</sup> (61.80%), proporcionando un área libre de 5,056.67 m<sup>2</sup> (38.20%), con una superficie total de construcción S.N.B. de 81,010.40 m<sup>2</sup>**, en un predio apto y factible por su ubicación en la Colonia Hipódromo, compatible con los usos del suelo de la zona.

Con esta premisa se hace la petición a la modificación al Programa Parcial, ya que el área cercana al predio cuenta con características potenciales para el aprovechamiento de la estructura urbana.

### **PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (ACTUAL CIUDAD DE MÉXICO)**

(Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003)

Estructura Urbana del Distrito Federal.

Propone revisar las políticas y esquemas del gasto social, para orientarlo hacia programas prioritarios que reduzcan la desigualdad y mejoren las condiciones de vida de la población.

Definir zonas estratégicas de fomento económico y vivienda, a través de la revisión de los Programas Parciales y Delegacionales de Desarrollo Urbano, con el propósito de impulsar programas, proyectos y actividades económicas específicas susceptibles de apoyo.

Reservas Territoriales.

Se persigue que la ciudad cuente con el suelo necesario para satisfacer sus necesidades y que la reserva contribuya al ordenamiento de los procesos territoriales y a la preservación del medio ambiente, tanto para la integración de superficie destinada a otros usos (Servicios).

Para hacer operativa esta política, junto con la aplicación de la normatividad de uso de suelo, es necesario generar instrumentos de fomento que permitan su aprovechamiento y eviten el deterioro del patrimonio inmobiliario.

### **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 de la Ciudad de México,

Respecto del predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México, el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc” le asigna al predio una zonificación **Equipamiento, en donde el uso del suelo para Centro Deportivo está permitido, no así los usos para Centro Comercial, Oficinas y Vivienda.**

La demanda por vivir en la Colonia Hipódromo es amplia, pero muy selecta. Por lo tanto; la combinación de actividades económicas con la función habitacional en la zona es un concepto que tiene que ver directamente con sus residentes y sus propias necesidades, es decir; un estilo de vida de la comunidad. La Colonia Hipódromo, tiene elementos que no tienen comparación y que la convierten en una zona con alta plusvalía: Como su traza ortogonal, tiene las vías de acceso y de salida más eficientes: Eje vial No. 3 Baja California, Eje 4 sur Benjamín Franklin, la Av. Nuevo León, y ofrece una amplia oferta recreativa, cultural, artística y gastronómica.

La fisonomía urbana de la Colonia Hipódromo, es hoy muy heterogénea, pero aún conserva un cierto grado de unidad en alturas, parámetros y tratamiento externo de la arquitectura en algunas áreas que se mantienen como vivienda; y vivienda con comercio en planta baja, tal es el caso del entorno inmediato del predio en estudio.

En la Colonia Hipódromo, la arquitectura la retribuyen, la pagan, porque aporta mucho valor. En general existen buenos proyectos y buen diseño. Como ya se señaló, la zona tiene características particulares que le otorgan plusvalía solo por respetar el contenido y valor urbano del entorno.

Por otro lado, la Colonia Hipódromo, tiene un índice de desarrollo económico alto, por lo tanto, es un punto activo en la generación de empleo con un resultado en el crecimiento sostenido: entre más personas trabajan, se genera más demanda por productos y servicios de la economía.

El PDDU Hipódromo vigente señala ese comportamiento como una “muestra de que la actividad económica fragmenta, desplaza a la habitacional”, sin embargo; a nuestro parecer la Colonia Hipódromo, parece estar más orientadas hacia perímetros específicos respecto de su comportamiento económico y funcional que se ha mantenido hasta el presente.

Como se analizó antes, la Alcaldía Cuauhtémoc y particularmente la zona Hipódromo-Condesa, es un fuerte atractor de viajes internos, es decir que se realizan dentro de la misma Alcaldía, y hacia o desde las colonias al oriente de la Alcaldía Miguel Hidalgo y al Norte de la Alcaldía Benito Juárez, con las cuales se comparte una red continua de infraestructura ciclista. Este factor resulta principalmente relevante si se considera que uno de los mayores problemas que presenta la zona es el congestionamiento vial y la falta de espacios para estacionamiento público especialmente, en aquellas zonas con mayor diversidad de actividades económicas, tales como oficinas, corredores o polígonos comerciales, zonas turísticas y recreativas.

En este sentido, en correspondencia con las políticas de Movilidad y Desarrollo Urbano en las que se prioriza el transporte público, así como la infraestructura peatonal y ciclista, y considerando que los servicios y comercios cubren principalmente las necesidades de la población residente, se espera que el proyecto solicitado no genere más carga vial.

Actualmente la oferta de renta de bicicletas en la Alcaldía y en la Ciudad de México ha tenido un incremento considerable, y la cobertura de transporte público en la Colonia Hipódromo, es total. La red vial en la zona es continua y con alta conectividad exterior; cuenta además con arroyos viales con secciones suficientes.

En la Colonia Hipódromo no existen centros de barrio como tal. La distribución de los usos del suelo tiene un papel importante en la definición de la estructura y la dinámica urbana.

La política urbana actual se orienta a la mezcla de usos, con la intención de reducir los desplazamientos y la contaminación atmosférica, incentivar la economía, generar sentido de



pertenencia. En esta visión de Ciudad, los servicios como él solicitado tienen un papel muy importante ya que consolida la estructura de barrios y corredores.

Es pertinente la construcción de resiliencia a partir de la planeación en distintos ámbitos y escalas, entendiendo esta como la capacidad para reestructurarse y adaptarse a las nuevas dinámicas urbanas y sistemas que están dentro de una ciudad, independientemente de las tensiones crónicas e impactos agudos que experimenten, como eje primordial de interés, con una visión de planeación enfocada a la resiliencia urbana y territorial, por medio de la creación de instrumentos que encaucen el desarrollo económico y urbano para poder lograr una transformación adaptativa, incluyente y con una visión de proyección que mejore la zona, como elementos para mantenerlos para mitigar los impactos de carácter regional y metropolitano.

El “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, fue publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, es decir que la última revisión realizada fue hace más de 22 años, por lo que se requiere adecuar la normatividad a la realidad socioeconómica de las zonas en donde se presentaron las solicitudes del cambio de usos del suelo; así como las Normas Generales y Particulares de Ordenación a las características propias de la Alcaldía y a la estrategia de revitalización del tejido urbano, atendiendo: el impacto de la delimitación de zonas patrimoniales que originó que numerosos inmuebles que no tienen valor histórico, ni artístico no se desarrollaran en su máximo potencial.

La CDMX requiere que los usos y destinos del suelo estén en congruencia con la normatividad, que optimicen y complementen las actividades para lograr la integración y funcionalidad de los diferentes sectores de la población.

Con el objeto de evitar la depreciación de una zona de gran diversidad cultural, con importantes centros comerciales y de trabajo, con vivienda destinada al sector de altos ingresos, es necesario integrar la función económica de la Colonia en las vialidades que la estructuran interna y perimetralmente, y que sean compatibles a los usos en el entorno y dentro del mercado inmobiliario.

Finalmente, se considera que el proyecto es socialmente responsable en todos sentidos, ya que ofrecer las condiciones físicas para la realización de actividades productivas y de fomento a la creación de empleos, cumpliendo cabalmente con todos los lineamientos marcados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, sobre todo en función de cajones de estacionamiento, los cuales se proporcionan totalmente en el interior del predio, además de elevar la calidad de vida de la población residente y flotante al incidir en la dinámica urbana, distribuyendo los beneficios y cargas del proceso de Desarrollo Urbano, e induciendo la diversificación del uso del suelo.

Por lo que se solicita para el predio en cuestión, modificar la zonificación actual, para permitir el uso del suelo de **Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda en una superficie de terreno de 13,239.45 m<sup>2</sup>, un área desplante de 6,880.94 m<sup>2</sup> (51.97%), proporcionando un área libre de 6,358.51 m<sup>2</sup> (48.03%), con una superficie total de construcción S.N.B. de 78,479.46 m<sup>2</sup>.**

## **IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO**

### **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 que 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 de la Ciudad de México, respecto del predio ubicado en la Calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México, para permitir el uso del suelo de **Centro Deportivo, Centro Comercial, Oficinas y Vivienda en una superficie de terreno de 13,239.45 m<sup>2</sup>, un área desplante de 6,880.94 m<sup>2</sup> (51.97%), proporcionando un área libre de 6,358.51 m<sup>2</sup> (48.03%), con una superficie total de construcción S.N.B. de 78,479.46 m<sup>2</sup>.**

Debiendo cumplir con los siguientes condicionantes:

Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y su Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en vigor.

Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona, las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Realizar las obras de reforzamiento hidráulico, las cuales se darán a conocer en el Dictamen de Factibilidad de Servicios, del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

El proyecto deberá contemplar y cumplir con los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requiera el uso del suelo solicitado.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**SEGUNDO.** Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**TERCERO.** El Congreso de la Ciudad de México, notificará el presente Decreto al Propietario del predio en cuestión, correspondiente a la Modificación al “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc” y a la Demarcación Territorial en Cuauhtémoc, a través de la Comisión dictaminadora.

**CUARTO.** Si transcurridos los noventa (90) días naturales, contados a partir del día siguiente de la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el interesado no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, establecidos en el Código Fiscal de la Ciudad de México, el presente Decreto quedará sin efecto.

**X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIEN PRESENTA LA INICIATIVA DE DECRETO:**

Ciudad de México a 17 de enero de 2024

Firma

**MARIANA ZEPEDA BERMÚDEZ**

Representante Legal de "Junior Club, S.A. de C.V.

**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**

**Carpeta original** que respalda la **Iniciativa Ciudadana**, que integra el Estudio Técnico de la zona de estudio del **"Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc"**, correspondiente al predio ubicado en la calle **Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, Ciudad de México.

- **Estudio Técnico Urbano**, avalado por un especialista en la materia.
- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.**
- **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial.**
- **Copia Certificada de la Identificación oficial** del Propietario.
- **Memoria descriptiva del proyecto** solicitado.
- **Proyecto arquitectónico.**
- **Escritura pública** que acredita la propiedad.
- **Carpeta original** que integra el **expediente impreso**, con la documentación legal y técnica del predio y el inmueble, anexos y CD con los archivos electrónicos en versión digital grafica (PDF) y versión editable (WORD).

- 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.**

**Copia Certificada por Notario de la Credencial para Votar.**

El requisito previsto en los artículos 35, fracción XII, y 42 Ter, fracción I, inciso k) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es aplicable exclusivamente a las personas físicas, proponentes o autoras de Iniciativas Ciudadanas, e interesadas en reformar o adicionar, según el caso, un Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aplicable a un predio de su propiedad.

En este contexto, y toda vez que como propietario del predio ubicado en la Calle Sindicalismo No. 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México; cuenta con un documento de identidad consistente en la Credencial para Votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, la cual se presenta en Copia Certificada.