

Ciudad de México a 21 de octubre de 2022



FOLIO: 00001058
FECHA: 25/10/22
HORA: 8:48
RECIBIÓ: Jan
Con USB

DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
P R E S E N T E

AT'N. MTRO. ALFONSO VEGA GONZALEZ
COORDINADOR DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos los artículos 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 16 apartado C, numeral 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II, 42, 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 4 fracción XXI, 7, 13 fracción II y 108 párrafo tercero de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, quien suscribe el presente **C. JAVIER CRISTIAN ESPAGNOL** haciendo facultad de mi derecho iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México la:

“INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC PUBLICADO EL 29 DE SETIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE CÓRDOBA 87, COLONIA ROMA NORTE, C.P. 06700, DEMARCACIÓN TERRITORIAL, CUAUHTÉMOC, PARA PERMITIR LOS USO DE HOTEL EN 936.28 M2 Y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS EN 275.56 M2 EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1211.34 M2”

En relación con lo anterior, se presenta para su aprobación la Iniciativa de Decreto obedeciendo a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, misma que se anexa junto con las documentales necesarias.

ATENTAMENTE


JAVIER CRISTIAN ESPAGNOL

Iniciativa ciudadana de reforma al
Programa Delegacional de Desarrollo
Urbano de la Demarcación Territorial
Cuauhtémoc para el predio ubicado
en **Córdoba No. 87, Colonia Roma
Norte, Ciudad de México.**

2022



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



Índice de contenidos

- 5 Introducción
 - Presentación
 - Fundamento legal
- 6 I.- Denominación del decreto propuesto;
- 6 II.- Objetivo del decreto propuesto;
- 7 III.- Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;
- 8 IV.- El programa o programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;
- 9 V.- Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar
- 15 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;
- 21 VII.- Razonamiento sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;
- 24 VIII.-Razonamiento sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción;
- 26 IX.- Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;
- 26 X.- Lugar, fecha, nombre y rubrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;
- 27 Bibliografía
- 29 XI.- Anexos



Introducción

Presentación

Al predio materia de la presente iniciativa, localizado en Córdoba 87, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700. Según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano es Cuauhtémoc, actualmente le corresponde la Zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, densidad Media).

Actualmente, el inmueble tiene un desplante de 254.03 m², área libre de 124.67 m² equivalente al 32.92% y con una superficie total de construcción de 892.47 m² de los cuales 700.41 m² son s.n.b. y los 192.06 m² son b.n.b. En la actualidad, el uso de la totalidad de las áreas está destinado a vivienda unifamiliar.

Según la escritura pública del predio, el terreno tiene una superficie de 378.70 m² y en función de esta información es posible determinar que la superficie máxima de construcción equivale a 1211.84 m² a desarrollarse en máximo 4 niveles (hasta 302.96 m² por nivel) conservando un área libre de 75.74 m² equivalentes al 20% del total del terreno.

En virtud de lo anterior, me permito presentar al Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, el presente PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, el cual fue publicado el 29 de septiembre del año 2008, en lo relativo al predio ubicado en: CÓRDOBA 87, COLONIA ROMA NORTE, CÓDIGO POSTAL 06700, ALCALDÍA DE CUAUHTÉMOC EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO.

A fin de cumplir con todos y cada uno de los supuestos a que se refiere el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, me permito hacerlo de la siguiente manera:

Fundamento legal

El fundamento jurídico de la iniciativa de Decreto que se presenta, se encuentra en los artículos 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 16 apartado C, numeral 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II, 42, 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 4 fracción XXI, 7, 13 fracción II y 108 párrafo tercero de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México.

Adicional a lo anterior, y para el desarrollo de los requisitos de argumentos de congruencia establecidos en las fracciones VII y VIII del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se realizó el análisis de los artículos 1, 4, 14, 16 primer párrafo, 25 párrafos primero, cuarto y sexto; 26, 27 párrafo tercero, 44, 73 XXIX-C y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11.1, 15.1 inciso a) y 15.2 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; 11.1, 11.2 y 14.2 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; 11.1, 11.2 y 14.2 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; 1 numerales 3, 5, 7, 3 numeral 2 incisos a)

y c), 4 apartado A numeral 1, apartado B numeral 1, 8 apartado D numeral 1 inciso d), numeral 5, 9 apartado A numeral 1, apartado D numeral 3, inciso c), apartado E numeral 1, 2 apartado E numerales 1 y 2, 12, 13 apartado A numeral 1, apartado D numerales 1, 2, apartado E numerales 1, 2, apartado F, 14 apartados A y B, 15 apartado A numeral 1, 16 apartado C numeral 2, 6, apartado E numerales 1 y 2, apartado G numeral 1, 18 primer párrafo, apartado A numeral 2, 25 apartado A numerales 1, 2, 4, 26 apartado A, 29 apartado D, inciso l) y 53 apartado A numeral 2 fracciones III, X, XII y XVII de la Constitución Política de la Ciudad de México; 2, 3 4 fracciones I, VII, IX y X, 7, 8, 9, 10, 22, 23, 29, 30, 40, 41, 44, 45, 46, 52 fracción I, 66, 68, 70, 71 fracciones I, III y VI y 74 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

Debido a los antecedentes mencionados, esta iniciativa se presenta con base en lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano, conforme al siguiente índice:

I. Denominación del decreto propuesto

Iniciativa ciudadana denominada: "Iniciativa de decreto por el cual se modifica el programa Delegacional de Desarrollo urbano para la delegación cuauhtémoc publicado el 29 de septiembre de 2008 en la gaceta oficial del distrito federal, para el predio ubicado en la calle de Córdoba 87, colonia Roma Norte, cp 06700, demarcación territorial Cuauhtémoc, para permitir los usos de HOTEL en 936.28 m2 y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS en 275.56 m2, en una superficie máxima de construcción de 1,211.34 m2".

II. Objetivo del decreto propuesto

A partir de un análisis realizado para la presente iniciativa de reforma, se ha podido determinar que el predio en cuestión, se encuentra inmerso en una zona que cuenta con las condiciones urbanas y de infraestructura suficientes para sumarse favorablemente a los objetivos y alcances de los programas, necesidades actuales de la zona y acciones estratégicas enunciadas en diferentes instrumentos de planeación urbana del Gobierno de la Ciudad de México.

En este sentido tomando como fundamento los preceptos contenidos tanto en la Imagen Objetivo como en las Estrategias de Desarrollo de los diversos instrumentos que integran el Marco de Planeación en materia de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se elabora el presente expediente determinado por los lineamientos del Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para el predio ubicado en Córdoba 87, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, demarcación Territorial de Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, con el objeto de fundamentar la reforma al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano específicamente en el Uso de Suelo de dicho predio.

Por lo tanto, el objetivo de la Iniciativa Ciudadana es modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, con el fin de otorgar al predio ubicado en Córdoba 87, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, demarcación Territorial de Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, los usos de HOTEL en 936.28 m2 y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS en 275.56 m2, en un superficie máxima de construcción de 1,211.34 m2.

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

Antecedentes

TÍTULO DE PROPIEDAD.— Mediante escritura número 2,346, de fecha 4 de agosto de 2009, otorgada ante la fe del Lic. José Ángel Fernández Uriá, Notario Público No. 217 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de México, en el Folio Real 9456614-0, el día 31 de marzo de 2010, se hizo constar la compraventa, en virtud de la cual el C. Javier Cristian Espagnol, adquirió por compra venta de la casa marcada con el número ochenta y siete de la calle Córdoba y terreno que ocupa en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en la Ciudad de México.

USO DE SUELO.— Que el inmueble mencionado, cuenta con uso de suelo H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, densidad Media). Superficie Máxima de Construcción de 1211.34 m².

GRAVAMEN.— Que el inmueble mencionado se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio.

PREDIAL.— El inmueble mencionado cubre sus contribuciones por impuesto predial con la cuenta número 010_032_03_0008.

La edificación localizada en el predio de Córdoba 87, Col. Roma Norte, perteneciente a la Alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México fue construido en el año 1906 y perteneció en primera instancia a Margarita Quijano, célebre académica y literata mexicana conocida por estar vinculada a los personajes más ilustres de las letras y artes de la primera mitad del siglo XX, diseñada bajo un estilo arquitectónico ecléctico cuya historia y legado le han otorgado el reconocimiento del INBAL como inmueble con valor artístico.

Consiste en un semisótano de servicio y dos niveles, en planta baja se localizan las amenidades y en planta alta las áreas correspondientes a dormitorios. Es importante señalar que durante los años sesenta se construyó un tercer nivel consistente en un estudio, cocina y comedor independientes al resto del inmueble. Además de la casona, existe un edificio anexo de dos niveles en donde se ubica una cochera, área de lavado y sanitarios en planta baja. En planta alta, se encuentra una habitación con terraza, cocina con comedor y sanitario.

En la actualidad, el inmueble presenta problemas estructurales derivados de movimientos diferenciales en la cimentación que comprometen la seguridad e integridad estructural del mismo. Por este motivo, se encuentra en desocupación en espera de ser restaurado.

Propuesta

Debido a lo anterior, se propone la realización de un proyecto arquitectónico que permita el correcto aprovechamiento del inmueble consistente en la reestructuración desde cimentación hasta las losas superiores originales de la casona. Además de lo anterior, también se realizará la modificación de la fachada exterior para recuperar su apariencia original realizando la demolición de la primera crujía de la tercera planta que, como se mencionó anteriormente, no forma parte del proyecto original.

Con el objetivo de rentabilizar la inversión necesaria para su recuperación, esta

iniciativa propone permitir los usos de HOTEL en un área de 936.28 m² y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS en una superficie de 275.56 m², considerando dentro de esta solución la reconversión de los espacios interiores del inmueble como distribuyendo 13 habitaciones tipo suite de corta y larga estancia así como proveer de los servicios necesarios para la operación, amenidades y áreas comunes en un total de 1,211.34 m². distribuidos en 4 niveles cuyos usos serán organizados de la siguiente manera:

- a) Semisótano: Uso de hotel y áreas de servicio consistentes en 275.56 m².
- b) Planta Baja: Se plantea su uso como restaurante con venta de bebidas alcohólicas y áreas de servicio correspondientes en un total de 275.56 m².
- c) Primer Nivel: Se considera el aprovechamiento de este nivel para su uso como hotel y áreas de servicio en un total de 271.36 m² considerando tanto la edificación original y el edificio anexo.
- d) Segundo Nivel: El segundo nivel también se usará como hotel y áreas complementarias para un total de 247.41 m².
- e) Azotea: Se destinará un área de un total de 141.95 m² de azotea habitable destinados a su uso como área complementaria de hotel.

Lo anteriormente descrito surge como resultado del análisis que se presenta en este documento que, por la actividad económica y comercial propia de la zona caracterizada por una oferta cultural y recreativa de alto interés turístico consolidado en la colonia Roma y su cercanía a otros puntos de interés de la ciudad como el Centro Histórico, Zona Rosa, Condesa, Bosque de Chapultepec, San Rafael, entre otros.

Asimismo, permitiría resolver la problemática actual del inmueble, conservar los valores artísticos y patrimoniales del mismo y, además, integrarse de mejor manera al carácter de la actividad económica del área circundante generando un impacto positivo en el desarrollo económico a través de la generación de empleos directos e indirectos directamente vinculados con los habitantes de las inmediaciones.

IV. El programa o programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;

La presente iniciativa propone modificar el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC", PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, que le otorga al predio ubicado en Córdoba 87, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, demarcación Territorial de Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, uso de suelo H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: M = 1 Viv C/50.0 m² de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 1,211.34 m².

Con base a los argumentos expuestos, se solicita PERMITIR EL USO DE SUELO DE HOTEL en una superficie de 936.28 m² y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS en una superficie de 276.56 m², para una superficie de construcción total de 1,211.34 m².

V. Razonamientos sobre la pertinencia o variación de 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;

a) Factores económicos

La alcaldía Cuauhtémoc se conforma por más de 30 colonias, una de ellas es Roma Norte, en ella se ubica el sitio donde se propone el desarrollo de la intervención expuesto a lo largo del documento, dicha colonia para el 2010 contaba con 27,770 habitantes, de los cuales 15,516 (56%) se clasificaron como población económicamente activa; a su vez a 144 (0.9%) personas se les ubicó como población desocupada; por otra parte, de las 13,039 viviendas registradas en ese año 2,236 (17%) eran viviendas desocupadas. Por otro lado, y a modo de comparación, para el 2020 disminuyó su población a 25,611 habitantes, de los cuales 18,290 (71%) conforman a la Población Económicamente Activa de dicha colonia; mientras que 256 habitantes se consideran como población desocupada, lo cual representa el 1.4%; del total de las 13,078 viviendas registradas, 1,450 (11%) están desocupadas; finalmente, 1,450 personas (6%) están en el índice de desarrollo social bajo y muy bajo. Lo anterior puede observarse en la siguiente tabla 1.

Tabla 1. Población total, PEA, total de viviendas, viviendas desocupadas, viviendas deshabitadas, e Índice de Desarrollo Social

Colonia Roma Norte	2010	%	2020	%
Población total	27,770	100	25,611	100
Población económicamente activa	15,516	56	18,290	71
Población desocupada	144	0.9	256	1.4
Total de viviendas	13,039		13,780	
Viviendas deshabitadas	2,236	17	1,450	11
Índice de desarrollo social bajo y muy bajo			1,430	6

Elaboración propia con base en INEGI, Censos y conteos de población 2010 y 2020, EVALUA Índice de Desarrollo Social de la Ciudad de México por manzana, 2020 Educación, Entorno económico, Hábitat, Salud, Población, Pobreza y desigualdad, Género y, Violencia y seguridad

A partir de los datos anteriores, es posible interpretar que la calidad de vida de los habitantes de esta colonia ha mejorado en tanto que aumentó su PEA; sin embargo, sus datos poblacionales muestran una tendencia contraria a la información general correspondiente a toda la alcaldía Cuauhtémoc, pues ha tenido una reducción de habitantes. Otro elemento importante es la disminución en viviendas deshabitadas, lo cual indica una reapropiación por parte de la comunidad. Destaca que la población desocupada aumentó, lo que significa que la zona se debe de fortalecer como un polo de desarrollo de actividades económicas que contribuyan en la generación de fuentes empleo.

En el mismo tenor, la colonia tiene una gran variedad de unidades económicas, especialmente en el de servicio de hospedaje y el de servicios profesionales, científicos y técnicos, como se muestra en la siguiente tabla 2.

Tabla 2. Total de unidades económicas por tipo de actividad y su porcentaje

Total de unidades económicas (radio 2 km del predio)	3,890	%
Corporativos	9	0.2
Hoteles	1,974	50.7
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos	116	3.0
Servicios financieros y de seguros	694	17.8
Servicios profesionales, científicos y técnicos	1,099	28.2

Elaboración propia con base en datos de INEGI. Directorio de Unidades Económicas 2020

Existen alrededor de 3,890 unidades económicas que se complementan al servicio que prestan los desarrollos hoteleros, ya sea personal de los corporativos quienes eventualmente usan las instalaciones de los hoteles, así como los que trabajan en aquellos servicios financieros, profesionales, científicos y técnicos. En el caso de los hoteles, existen alrededor de 1,974, los cuales están concentrados al centro norte y sur oriente de la colonia, dejando una zona vacante en la zona poniente norte, oriente norte y centro sur, donde se ubica el predio y justamente el desarrollo pretende solventar este déficit en esa zona de la colonia.

Así mismo, se busca optimizar el uso de suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando la oferta y acceso a un servicio incipiente, si bien los usuarios de hoteles se los considerará como turistas, éstos muy bien pueden aprovechar la amplia propuesta de servicios, comercios y equipamientos culturales, recreativos y gastronómicos de la zona, además de sus actividades laborales y de negocios.

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas consultado este año, en un radio de 2 kilómetros hay 118 establecimientos de tipo hotel, casa de huéspedes y similares.

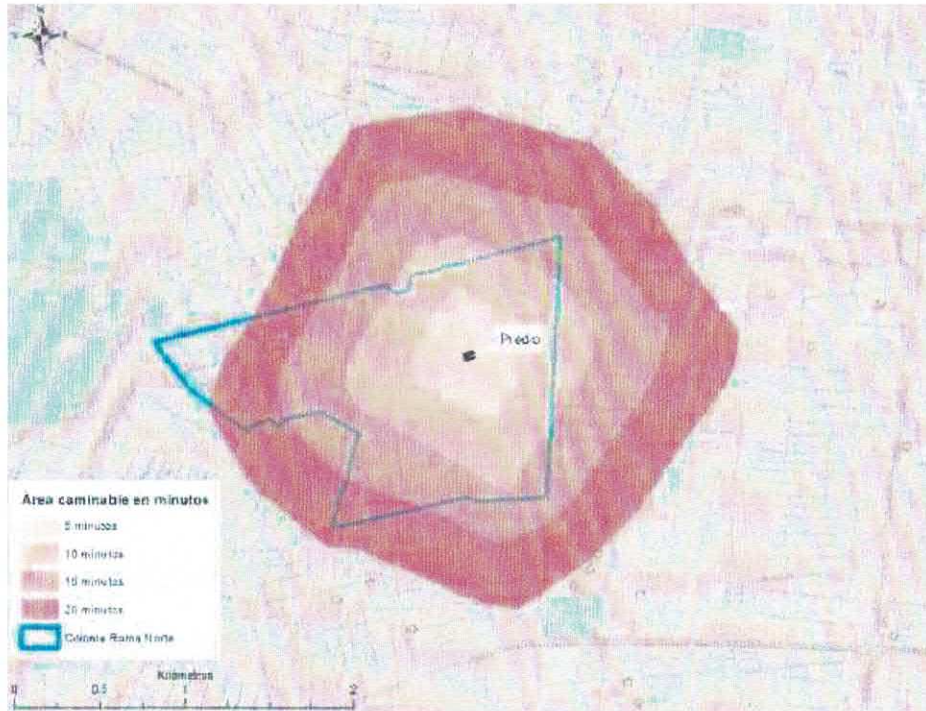
El proyecto del desarrollo del hotel fomentará la generación de empleo del sector terciario y proveerá actividades complementarias a la zona como son comercio y espacios abiertos, igualmente el proyecto es compatible con los aspectos socioeconómicos al no generar afectación a la población residente, sino que generará beneficios como empleo a la población flotante sin impactar a los residentes.

El principal razonamiento en la importancia que tiene el sector turístico en la colonia se fortalece por su alta conectividad, así pues el predio en cuestión se ubica a escasas 4 cuadras de la avenida Insurgentes (no está de más destacar la importancia de dicha vialidad de la Ciudad de México —además es la más larga de América Latina—), en el mismo tenor se encuentra aproximadamente tres kilómetros del Centro Histórico y dos kilómetros del Bosque de Chapultepec, dos importantes nodos de turismo y recreación, igualmente se hace necesario aprovechar dicha condición, igualmente por ser una zona patrimonial y de trabajo tiene importantes viajes por motivo de negocios y recreación, igualmente el predio está rodeado de oficinas, servicios, comercio local, también tiene cercanía a corporativos, a menos de 2 km sobre Paseo de la Reforma, lo cual atrae un considerable flujo de población flotante, ya sea para relaciones comerciales o de servicios y que puede verse fortalecido con el incremento de espacios que se constituyan como fuentes de trabajo.

b) Factores ambientales

La ubicación del predio tiene un gran potencial de caminabilidad para el disfrute de la población de la colonia, así como turistas. El potencial de caminabilidad permite disminuir el uso de vehículos automotores, lo que a la largo contribuye en aminorar el impacto ambiental. Ahora bien, en el siguiente mapa 1 se tienen 4 zonas donde se identifica el tiempo aproximado que se requiere (idealmente) para recorrer cada una de las zonas, con base en lo anterior: el área más pequeña y cercana corresponde a 5 minutos recorridos a pie, la siguiente a 10 minutos, después a 15 minutos y la última corresponde a 20 minutos.

Mapa 1. Áreas de caminabilidad correspondientes a 5, 10, 15 y 20 minutos, de la zona de intervención en la Colonia Roma Norte



Elaboración propia con base en la generación de Isocronas

En otro tenor, es importante señalar que en esta alcaldía no existe una Reserva Territorial propiamente constituida o una superficie destinada a cubrir las necesidades futuras de crecimiento. Por otro lado, existen predios baldíos, inmuebles deteriorados y estructuras subutilizadas que pueden ser utilizados para satisfacer este requerimiento. De ahí el área de oportunidad de la propuesta presentada en este documento, para seguir con el procesos de rehabilitación urbana que para esta zona es un desafío importante.

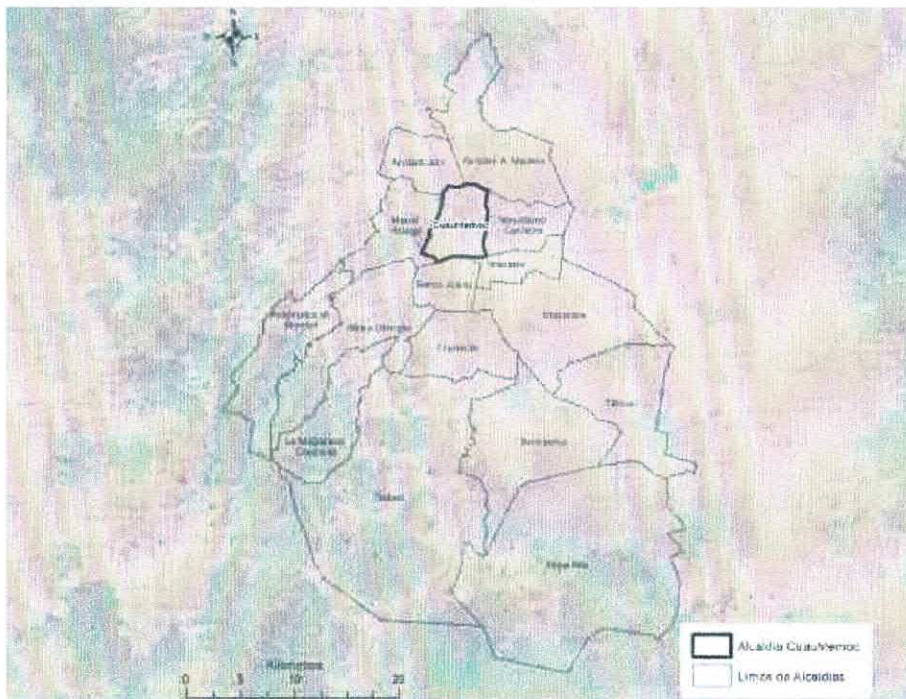
Por otra parte, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, vigente desde 2008, menciona que se identificaron 142 predios particulares sin uso, los cuales suman un total de 29.79 ha y se ubican principalmente en las colonias: Centro, Roma Norte, Juárez, Guerrero y San Rafael. Los terrenos propiedad del Gobierno del Distrito Federal son 31, cuentan con una superficie aproximada a las 9.52 ha; la mayor parte se encuentran en las colonias: Morelos, Guerrero, Centro y Santa María la Ribera.

Es importante señalar un fenómeno de gran relevancia urbana en esta zona de la Ciudad de México: la gentrificación, debido a que entre sus efectos contribuye al encarecimiento de las viviendas y rentas, lo que a su vez impacta en el número de pobladores de la demarcación, generando un fenómeno de despoblamiento, el cual se traduce en cambios de usos de suelo como el propuesto en el presente documento.

c) Factores sociales

El predio en cuestión se ubica en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, dicha demarcación se ubica en la zona de la Ciudad de México llamada Ciudad Central (conformada por las alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) que sobresale por contener una gran diversidad de equipamientos, comercios, servicios, actividades culturales, recreativas, educativas, de esparcimiento y ecológicas. Debido a la gran cantidad y variedad de los mismos, este territorio de la ciudad moviliza grandes flujos de viajes y bienes y servicios, generando distintas fuentes de empleos en el sector de los servicios principalmente. En los siguientes mapas 2 y 3 se ubican la alcaldía Cuauhtémoc y la colonia Roma Norte.

Mapa 2. ubicación de la alcaldía Cuauhtémoc

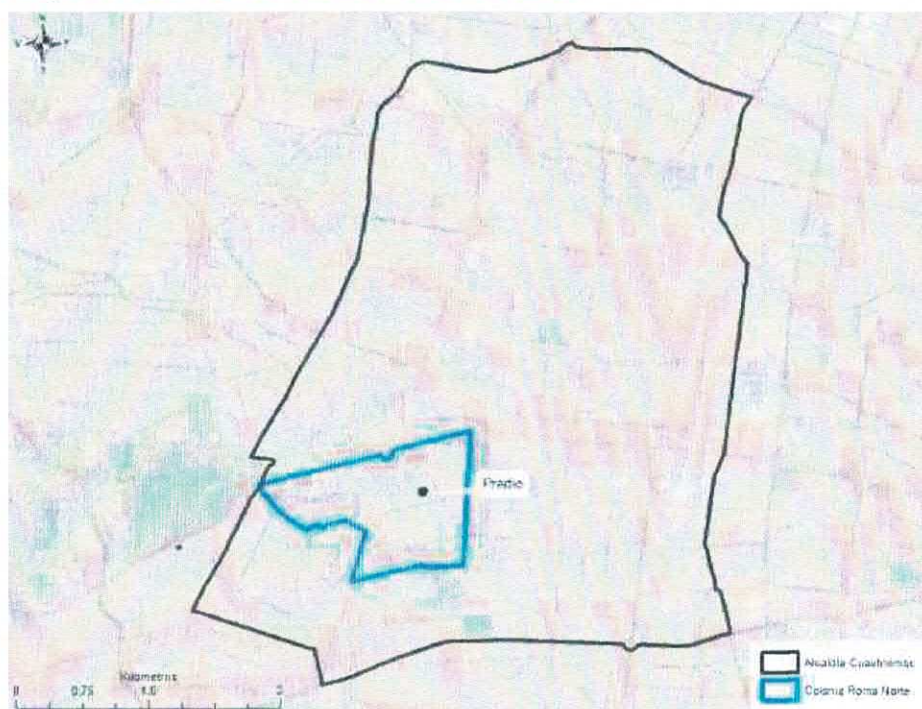


Elaboración propia con base en SEMOVI/IPDP Marco Geoestadístico Nacional 2020

En otro orden de ideas, la alcaldía Cuauhtémoc tiene 545,884 habitantes, de las cuales 284,895 son mujeres y 260,989 son hombres, lo que significa que más de la mitad de las pobladoras de esta demarcación son mujeres.

En el mismo tenor, desde las últimas décadas del siglo XX e inicio del Siglo XXI, esta alcaldía tuvo una reducción en su población, como se muestra en la siguiente tabla 3.

Mapa 3. Ubicación de la Colonia Roma Norte



Elaboración propia con base en el Marco Geoestadístico Nacional, INEGI, 2020

Tabla 3. Crecimiento de población de la alcaldía respecto a Ciudad de México, 1970–2000

Alcaldía Cuauhtémoc		
Año	% Alcaldía	% Respecto a la CDMX
1970	648,236 a	9.43
1980	543,062 b	6.14
1990	406,848 b	4.94
1995	364,398 b	4.29
2000	352,640 b	4.10

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, con base en Cuaderno estadístico DElegacional Cuauhtémoc, edición 2001 y Censo General de Población 2005

No obstante, en general a partir de 2010 la población de la alcaldía Cuauhtémoc se ha incrementado, tendencia que podría continuar con base en los empleos y actividades culturales y turísticas que se puedan seguir desarrollando en la zona. En la siguiente tabla 4 se muestra el registro del incremento de los habitantes de la demarcación en cuestión:

Tabla 4. Comparativa poblacional entre 2010 y 2020

Alcaldía cuauhtémoc	2010	2020
Población total	531,831	545,884

Elaboración propia con base en INEGI. Censos y conteos de población 2010 y 2020

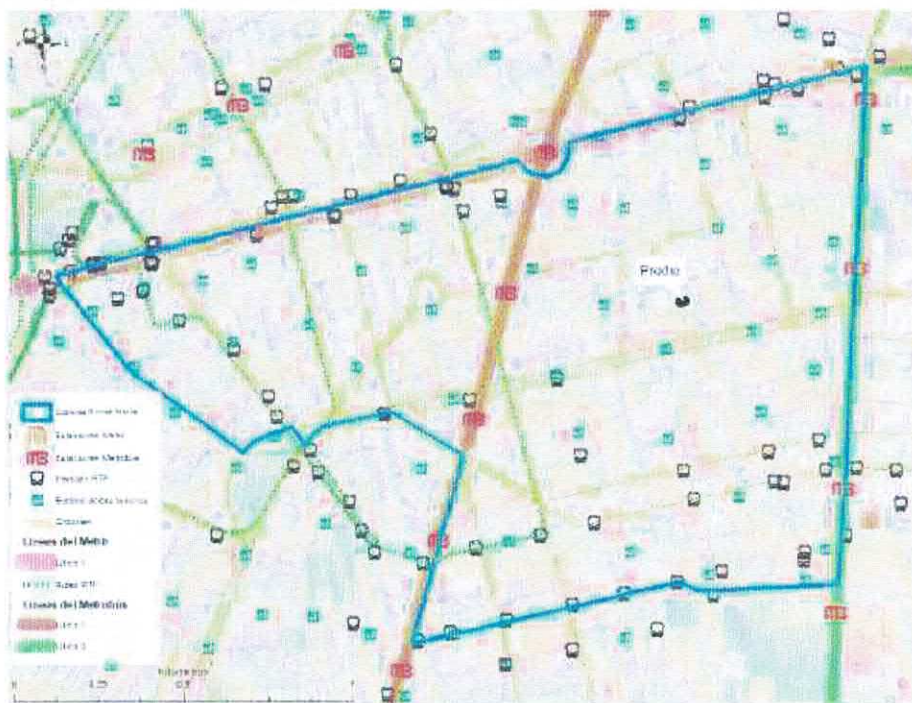
Por otra parte, el predio referido a lo largo de este documento se ubica en la colonia Roma Norte, área cercana a la zona centro de la Ciudad de México, área que destaca por su valor histórico y relevancia turística, al contar con una parte

muy importante del patrimonio histórico de la Ciudad de México.

d) Factores de infraestructura urbana y de riesgo

En otro orden de ideas, dicho territorio de la ciudad tiene tanto vialidades principales como paradas de distintas modalidades de transporte público masivo como el Metro y Metrobús; lo que favorece la movilidad de grandes flujos de usuarios, provenientes de distintas alcaldías de la Ciudad de México y diversos municipios del Estado de México. Como ya fue señalado, en las proximidades del predio en estudio comprendida como el límite de la colonia, cuenta con cinco estaciones de Metro y siete estaciones de Metrobús, 36 ciclo-estacionamientos, más de 35 paradas de RTP, la distribución de lo descrito se puede observar en el siguiente mapa 4.

Mapa 4. Sistema de Movilidad en la Colonia Roma Norte



Elaboración propia con base en SEMOVI/IPDP, Metro, Metrobús, Trolebús, RTP, Ecobici, ciclovías

En otro orden de ideas, la historia de la alcaldía Cuauhtémoc está ligada a los impactos que han tenido los terremotos de 1985 y 2017, principalmente este último, ambos acontecimientos han cambiado parte de la traza de la ciudad y han contribuido en modificaciones en la normatividad para construcción en toda la Ciudad de México y a nivel nacional.

Según datos del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, en la colonia Juárez se contabilizan alrededor de Asimismo, existen 9.5 hectáreas de superficie de rodamiento con recurrencia de encharcamientos, presentándose principalmente sobre Chapultepec y Sevilla, Chapultepec y Bucareli, Insurgentes y Hamburgo en el cruce de Hamburgo y Florencia.

Con base en datos de C5, en la colonia Roma Norte entre los años 2020 y 2021 se han registrado alrededor de 889 incidentes viales en el perímetro de la misma, los cuales se han dado en las arterias principales que la rodean como Insurgentes, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón y Chapultepec, también en algunas calles internas como Durango y Oaxaca, Medellín y Orizaba.

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;

Como fue señalado en párrafos precedentes, la alcaldía Cuauhtémoc tiene 545,884 habitantes, de las cuales 284,895 son mujeres y 260,989 son hombres, lo que significa que más de la mitad de las pobladoras de esta demarcación son mujeres, como se muestra, por rango de edad, en la siguiente tabla 5.

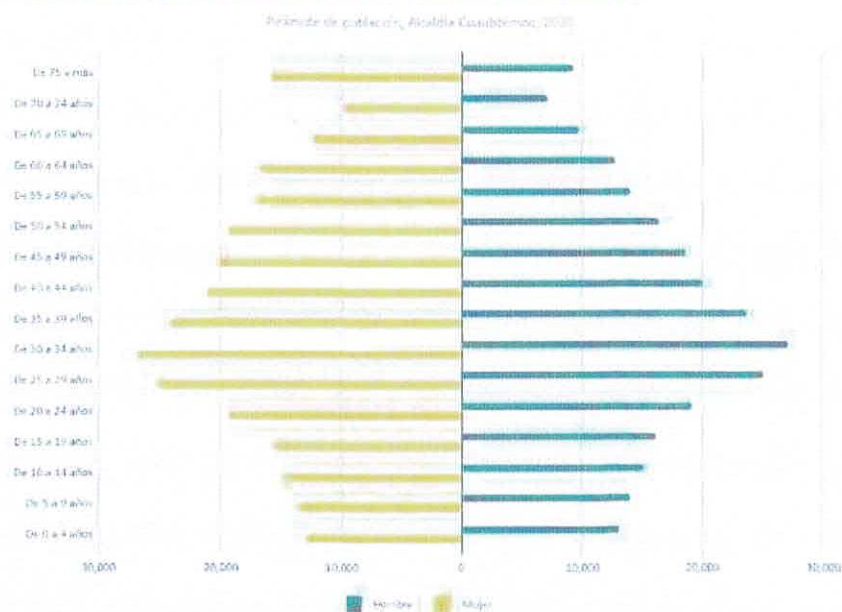
Tabla 5. población por grupos de edad de población

Alcaldía Cuauhtémoc			
Grupos de edad	Total	Hombre	Mujer
De 0 a 4 años	26,032	13,027	13,005
De 5 a 9 años	27,530	13,971	13,559
De 10 a 14 años	29,907	15,217	14,690
De 15 a 19 años	31,790	16,162	15,628
De 20 a 24 años	38,297	19,045	19,252
De 25 a 29 años	50,171	25,021	25,150
De 30 a 34 años	53,817	27,072	26,745
De 35 a 39 años	47,893	23,744	24,149
De 40 a 44 años	40,991	19,976	21,015
De 45 a 49 años	38,772	18,634	20,138
De 50 a 54 años	35,732	16,398	19,334
De 55 a 59 años	31,077	13,993	17,084
De 60 a 64 años	29,518	12,776	16,742
De 65 a 69 años	22,337	9,666	12,671
De 70 a 74 años	16,920	7,036	9,884
De 75 y más	25,100	9,251	15,849
Total	545,884	260,989	284,895

Fuente: INEGI. Censos de población 2020

Con base en los datos anteriores, la estructura por edades de la población se muestra en la siguiente pirámide poblacional correspondiente a la tabla 5. en donde observa que un gran número de habitantes se encuentran en edades productivas (jóvenes y adultos), fenómeno conocido como “bono demográfico”, aspecto que debe aprovecharse porque justamente dicha población está en edades laborales y que benefician a las poblaciones que por condición de edad no pueden incorporarse al mercado laboral.

Pirámide de población, Alcaldía Cuauhtémoc, 2020

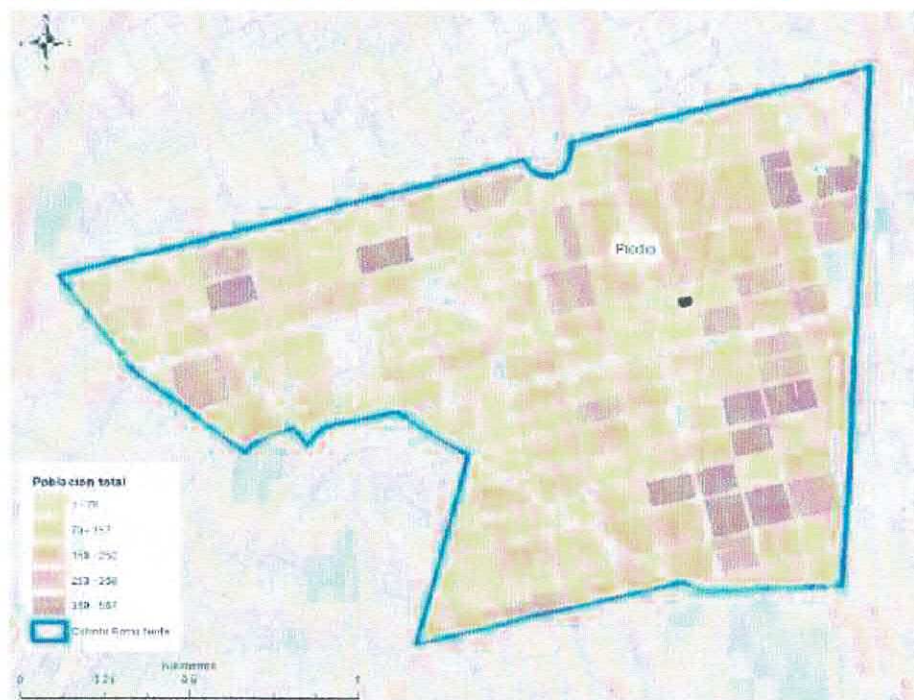


Elaboración propia con base en INEGI. Censo 2020

Por otra parte, se tiene el registro de una gran movilidad de personas que tienen como destino dicha Alcaldía, ya sea por motivos laborales, educativos y de esparcimiento. Por otra parte, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 2008, vigente al presente año, se menciona que la demarcación aquí referida cuenta con un registro diario del mayor número de atracción y producción de viajes, además la estructura vial primaria, se ha mantenido prácticamente igual desde principios del siglo XX; sin embargo, la demanda de viajes ha ido en ascenso de manera importante en las últimas décadas, por ello la saturación de vialidades en horas pico es constante.

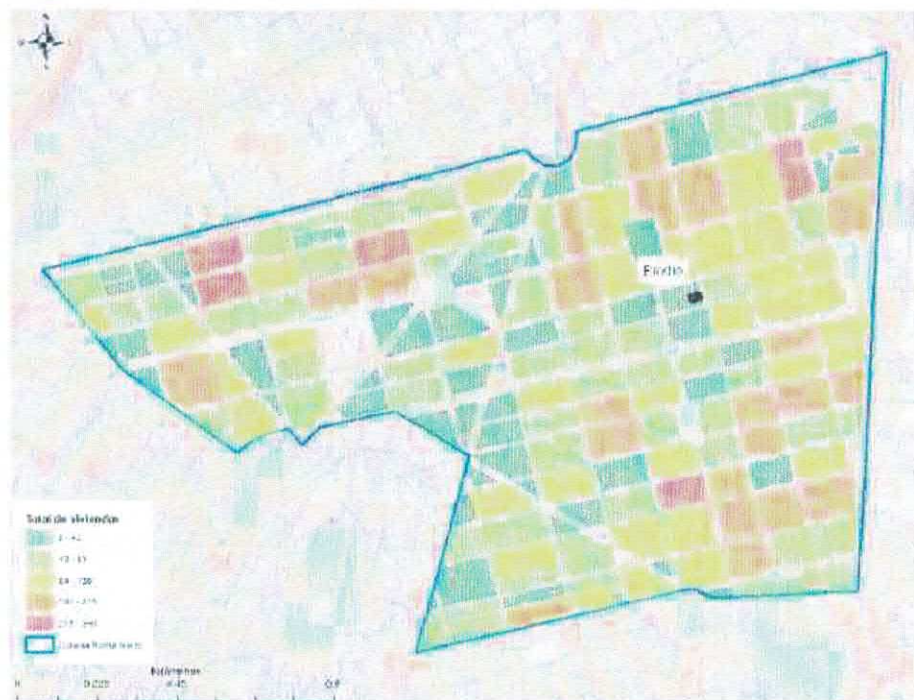
Además de retomar los elementos, factores y eventos descritos anteriormente, es importante mostrar la distribución de éstos en la colonia, para apreciar la relación espacial de las variables ya referidas en párrafos anteriores, ello permite visualizar parte de la complejidad de la zona, así pues en el mapa 5, 6 y 7 se muestra la distribución de la población, el total de viviendas y su equivalente en viviendas deshabitadas, respectivamente.

Mapa 5. Distribución de la población de la Colonia Roma Norte



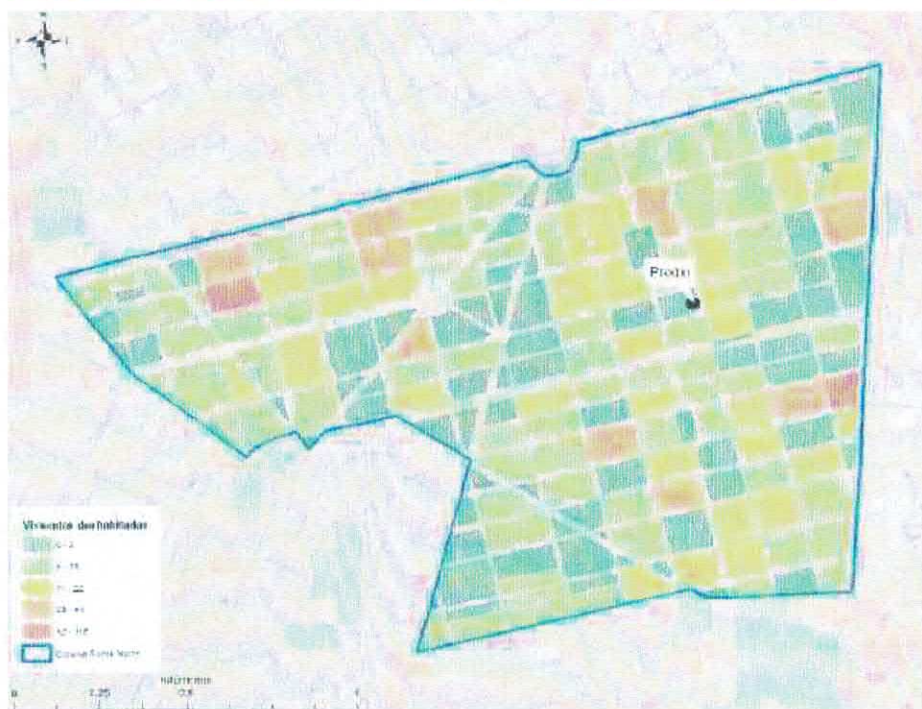
Elaboración propia con base en INEGI. Censos de población y vivienda, 2020

Mapa 6. Total de viviendas en la Colonia Roma Norte



Elaboración propia con base en INEGI. Censos de población y vivienda, 2020

Mapa 7. Total de viviendas deshabitadas en la Colonia Roma Norte



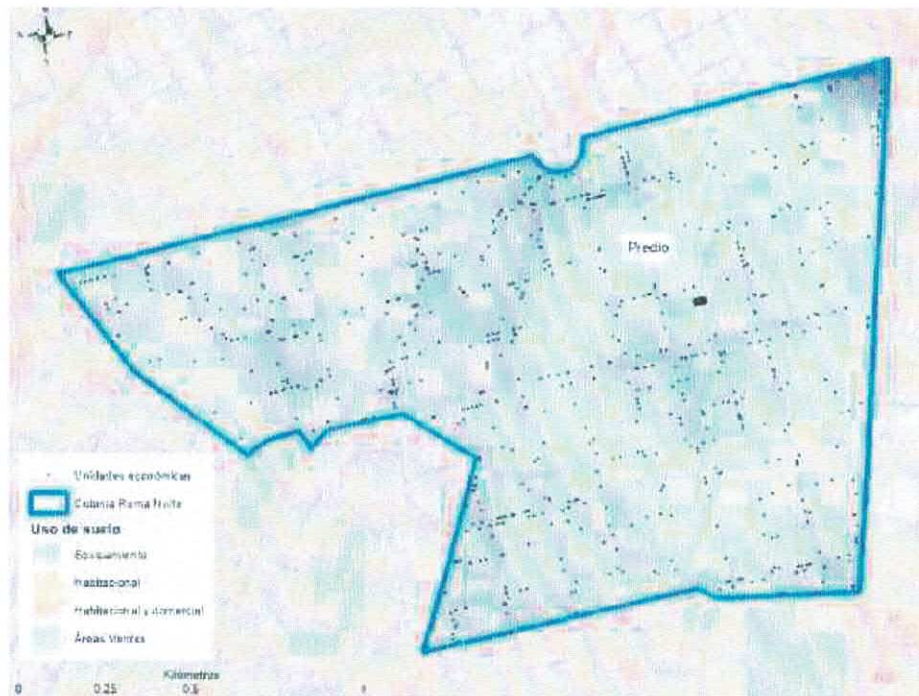
Elaboración propia con base en INEGI. Censos de población y vivienda, 2020

Mediante los mapas anteriores, es posible distinguir que la distribución de la población, se concentra al Oriente, cercana a la Av. Cuauhtémoc, pero el total de viviendas se concentra al Poniente, Norte y Sur de la misma, en cuanto a las viviendas deshabitadas se observa que se concentra al Nororiente y al Surponiente de la colonia, por lo anterior, la zona de intervención propuesta en este documento podría contribuir en la recuperación de viviendas abandonadas o deshabitadas que podrían seguir la misma línea de cambio de uso de suelo. En concordancia con la forma de exposición desarrollada, a continuación, se presentan mapas con la distribución de varios de los elementos nombrados en párrafos precedentes; así pues, el mapa 8 muestra la distribución de las unidades económicas de la colonia, mientras que el mapa 9 señala las zonas económicas identificadas como hoteles en la colonia en cuestión.

Cabe destacar el pequeño cluster que se está formando en las cercanías del predio, en el cual el predio está siendo favorecido, a su vez, las mismas presiones del mercado en la diversificación y aumento de servicios, tarde o temprano impactará en lote y por ello es necesario implementar acciones dirigidas a la aplicación de la propuesta en este documento, es decir, el cambio de uso de suelo propuesto seguirá las lógicas del mercado preponderantes en la actualidad.

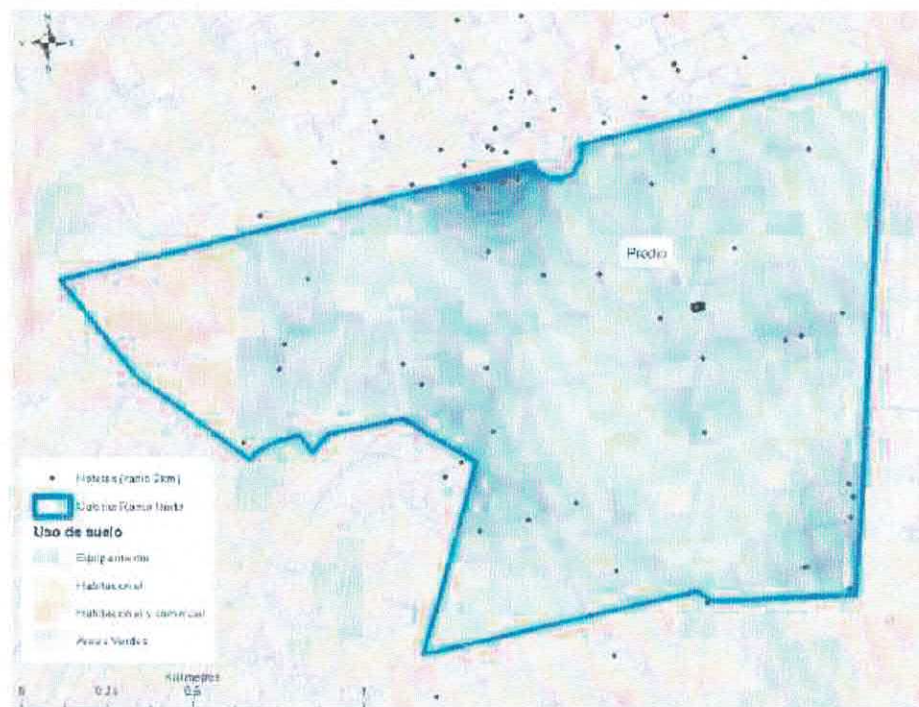
A través de la visualización anterior, es posible concluir el gran potencial para el desarrollo del proyecto en cuestión, ya que éste podrá contribuir en el fortalecimiento de las actividades económicas y de servicios, tal y como los hoteles que se han generado durante los últimos años y que actualmente se ofertan en la colonia.

Mapa 8. Distribución de las unidades económicas de la Colonia Roma Norte



Elaboración propia con base en INEGI. Directorio Estadístico de Unidades Económicas, 2020

Mapa 9. Distribución de hoteles de la Colonia Roma Norte



Elaboración propia con base en INEGI. Directorio Estadístico de Unidades Económicas, 2020

Por otra parte, existen alrededor de 70,647 viajes hacia y desde el distrito Condesa, éste se conforma por diversas colonias entre ellas se encuentra la colonia Roma Norte, que cuenta con 3,892 unidades económicas, las cuales se estima en promedio dan empleo a poco más de 58,380 empleados, quienes técnicamente representan esos mismos 58 mil viajes.

Tabla 6. Total de viajes, motivo y su porcentaje

Total de viajes y su motivo	Distrito Condesa	%
Ir al hogar	30,988	43.9
ir al trabajo	15,111	21.4
ir a estudiar	4,765	6.7
ir de compras	8,629	12.2
Esparcimiento	2,248	3.2
llevar/ir por alguien	5,806	8.2
Salud	1,408	2.0
Hacer un trámite	1,655	2.3
Religioso	37	0.1

Elaboración propia con base en datos de la Encuesta Origen Destino, 2017

No obstante que el 43.9% de viajes desde y hacia el distrito donde está la colonia Juárez, son por motivo del hogar, hay una presencia fuerte de viajes 21.4% que son por motivo laboral y es aquí donde entra el proyecto del hotel que sumará esos viajes nuevos de trabajo, otro motivo de viajes importante es el de esparcimiento, el cual tiene cerca de 3.2% (248 viajes). El proyecto en cuestión podría incorporar más de estos viajes tanto a residentes como a turistas.

Finalmente, se hace una importante acotación, puesto que la zona está inserta en un proceso de transformación física importante debido a la antigüedad que presentan sus construcciones, se registran casi el 60% con antigüedad de hasta 60 años de haberse construido. Otro dato importante es que alrededor del 19.7% presenta hasta 34 años de antigüedad (después del sismo de 1985), finalmente, hay un 11.5% construidas en el presente siglo.

Lo anterior indica un proceso de obsolescencia física y funcional, el cual se debe revertir a corto plazo con nuevos proyectos como el propuesto actualmente, éste en conjunto con otros proyectos de la zona empezarán un proceso de reciclamiento urbano que revitalizará la colonia y a mediano y largo plazo la ciudad central en su conjunto.

Tabla 7. Antigüedad en los predios de la Colonia Roma Norte

Total de predios y su antigüedad	Total 3,815	%
hasta 20 años	440	11.5
hasta 34 años	752	19.7
hasta 60 años	2397	62.8
más de 60 años	226	5.9

Elaboración propia con base en datos de CATASTRO/FINANZAS, Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de México, consultado en 2021

Según información oficial de Catastro/Finanzas de la Ciudad de México, el año de construcción del predio en la calle Córdoba No. 87 es del año 1906,

aunado al escaso mantenimiento que se le ha dado desde su construcción se hace imperativa una intervención integral que de una nueva función al inmueble y esta sea de provecho a la población flotante y a cualquier usuario.

VII. Razonamiento sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

El urbanismo es una parte del derecho administrativo especial, que tiene por objeto la regulación de las atribuciones de la autoridad para planear, controlar y vigilar los procesos de urbanización. Como ejercicio de una función pública establece la obligación de la autoridad competente de crear y aplicar las normas en materia de urbanismo de conformidad con los fines previstos para ello, así como para exigir su cumplimiento.

La Constitución mexicana establece el objetivo último de la intervención de la administración pública en este ámbito en el artículo 27 constitucional, en su párrafo tercero, al prever que la regulación debe “lograr (...) el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”. Las normas en materia de urbanismo pueden ser consideradas, por lo tanto, como programáticas, lo cual no demerita su calidad de norma jurídica, aun cuando representan un tipo especial de normas jurídicas que vincula medios y fines a lograr por medio de la regulación.

Las facultades regulatorias e interpretativas de la autoridad tienen como límites previsiones constitucionales tanto sustantivas como de los derechos fundamentales y el interés general en la ordenación y transformación del suelo, como competenciales. Los lineamientos de la actuación administrativa son, por lo tanto, la regulación de la utilización racional del suelo, la preservación de los derechos fundamentales, mínima intervención administrativa en los derechos de los particulares de acuerdo con el interés general, coherencia en el desarrollo urbano y respeto del medio ambiente.

El concepto de urbanización se refiere al desarrollo de las ciudades, o de los asentamientos humanos. De conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, se refiere al “establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que los integran”.

El concepto de “suelo” debe entenderse como el espacio físico, parte del territorio nacional en el que se llevan a cabo actividades relacionadas con el urbanismo. La legislación debe establecer de manera clara y precisa los destinos, usos y limitaciones al suelo correspondientes al desarrollo urbanístico. La clasificación del suelo constituye la base legal de la actividad administrativa en materia de urbanismo, ya que delimita el alcance del derecho a la propiedad. Los conceptos de uso y destino se distinguen por la finalidad del suelo; el significado del “uso” es particular, y el de “destino” es público en virtud de su fin. Los tipos de usos son delimitados por las leyes locales mediante listas cerradas, que enuncian, por ejemplo, el uso habitacional, comercial, turístico, entre otros.

La “zonificación” representa el instrumento jurídico que concreta las especificaciones sobre usos, destinos, reservas, áreas de conservación o mejoramiento; lleva a cabo la clasificación del suelo de conformidad con lo previsto en la ley general y la de desarrollo. En relación con el suelo urbano, por ejemplo, corresponde a la autoridad administrativa controlar y comprobar el desarrollo urbano en cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso y servicios básicos.

Los derechos fundamentales que delimitan las facultades de la autoridad administrativa en materia de urbanismo son el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa previsto en el quinto párrafo del artículo 4o. constitucional, el artículo 5º relativo a la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo lícito, el derecho para establecer y mudar de residencia sin limitación alguna, previsto en el artículo 11, y el derecho a la propiedad privada, regulado en el artículo 27 constitucional. Estos derechos se ejercen de conformidad con la garantía de igualdad prevista en el artículo 1º., que prevé que las garantías que otorga la Constitución no deben ser restringidas ni suspendidas, sino de manera excepcional y de conformidad con las condiciones que ella misma establece.

De igual forma, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé un sistema descentralizado de regulación del urbanismo, que se fundamenta en los artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C, el cual se complementa con lo dispuesto en los artículos 115 y 122. El Congreso de la Unión tiene la facultad para “expedir leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos...”. El artículo 115, en su fracción 11, prevé la facultad legislativa municipal para expedir bando de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. En materia de urbanismo, la fracción V, en el inciso a), establece que los municipios pueden formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. En el inciso d) se prevén las facultades para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, y en el inciso f), para otorgar licencias y permisos para construcciones en los términos de las leyes federales y estatales relativas. El artículo 122, a su vez, en su base primera, fracción V, inciso j), establece la facultad de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ahora Asamblea Legislativa de la Ciudad de México) para legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda, construcciones y edificaciones; vías públicas, tránsito y estacionamientos, por ejemplo.

La Constitución prevé, por lo tanto, un sistema de distribución competencial descentralizado para el ejercicio concurrente de las facultades en materia de urbanismo, que se construye a partir de un excesivo número de instrumentos jurídicos de distinto rango y fuerza normativa, sobre todo en lo concerniente a los planes y programas, lo cual dificulta estructurar un sistema adecuado de cooperación y coordinación entre las distintas autoridades.

En consecuencia de lo anterior, corresponde a las leyes desarrollar la materia de manera genérica. La Ley General Federal, dada la concurrencia prevista en la Constitución, debe regular las bases generales para las entidades federativas, las cuales, a partir de ellas, establecen los lineamientos para la regulación por parte de los municipios. Por lo tanto, la ley más general debe precisar los conceptos, estableciendo sus límites y alcances para su posterior desarrollo, evitando así problemas de vaguedad; así, por ejemplo, debe delimitar el significado del término “uso” o “destino”, para que las legislaturas locales se conformen a ellos cuando regulen específicamente este aspecto.

Es así como, las leyes locales deben establecer planes y programas de ordenación, regular el procedimiento de su creación, atribuir las competencias

específicas a la autoridad, prever los mecanismos de participación ciudadana compatibles con las disposiciones federales, de manera que les permitan desarrollar sus políticas en materia de urbanismo. En virtud del principio de superioridad jerárquica, las facultades normativas de la autoridad municipal quedan sujetas tanto a las leyes locales como a las federales, y se desarrollan por vía de facultad reglamentaria y de ejecución.

La planeación es un concepto central para el urbanismo, ya que se trata de establecer y desarrollar de manera racional los asentamientos humanos de tal forma que garanticen los derechos fundamentales de las personas. El sistema de planeación del suelo comprende diversos instrumentos jurídicos que concretan la planeación, los cuales deben referirse a un territorio específico. Este sistema en México se integra por el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, los programas estatales, los de ordenación de zonas conurbadas, los planes y programas de desarrollo municipal, así como por los programas que pudieran derivarse de los anteriores.

El concepto de “plan” se refiere a un programa de acciones y medidas futuras que deben prever cambios y variaciones en el desarrollo natural de la zona y de sus necesidades. Los planes influyen en la vida de los particulares, no solamente en sus derechos y obligaciones, sino en las limitaciones que imponen a la propiedad urbana. El plan dentro de la jerarquía normativa es la disposición más específica en materia de urbanismo, ya que contiene normas de carácter específico que limitan el derecho de propiedad y vinculan tanto a la autoridad como a los particulares. Además de reglas, también prevén los objetivos y la justificación de los mismos para la ordenación territorial.

La limitación de los derechos de los particulares se equilibra con las previsiones en materia de participación ciudadana de la Ley General de Asentamientos Humanos regulada en sus artículos 48 a 50, la cual se complementa con los derechos de acción que las leyes prevén con objeto de resguardar sus derechos, aun cuando no se prevén acciones de legitimación colectiva. La actividad administrativa se rige por el principio de control de la administración pública, y de control de la administración por órgano judicial, que son los complementos que garantizan al particular sus derechos frente a la actividad inadecuada o arbitraria de la autoridad.

Es así que para el caso específico que nos ocupa, el decreto propuesto, se fundamenta en los artículos 28, 29 y 33 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010. De estos artículos cabe destacar el “principio de congruencia” en su elaboración, aplicación e interpretación, así como el deber de respetar el orden jerárquico previsto en el artículo 28 de dicha ley, para la interpretación y aplicación de los programas. De lo cual se deriva el “principio de especialidad de la norma” en caso de conflicto entre diversas disposiciones, principios que se explican a continuación, ya que estos principios constituyen deberes para la autoridad administrativa, aun cuando una ley específica no los regule de manera expresa, pues derivan del propio sistema jurídico.

El artículo 35, establece que “programas y sus modificaciones serán formulados con base en los resultados que arroje el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, a fin de verificar su congruencia con otros instrumentos de planeación y determinar si los factores que determinaron la aprobación de un programa, tales como los económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo en el Distrito Federal, persisten o han va-

riado de tal manera que sea necesario modificar los programas vigentes, o en su caso, formular unos nuevos". El deber de congruencia no existe solamente en virtud de dicha disposición, ya que en un sistema jurídico coherente las normas deben ser compatibles entre sí para evitar conflictos, por lo que deben ser congruentes en sus contenidos para lograr los fines que pretenden y asegurar los derechos que protegen.

Las propiedades formales que se atribuyen a los sistemas jurídicos, esto es, la completitud, la coherencia, la consistencia y la independencia de sus normas, tienen por objeto hacerlo eficaz, aceptado y cumplido. La congruencia de las normas se traduce en la coherencia del sistema jurídico, lo que también implica una pretensión de ausencia de contradicciones entre las normas de un mismo ordenamiento. Estas propiedades son también principios de interpretación y aplicación de las normas que deben regir la actividad de la autoridad creadora y aplicadora de las normas jurídicas.

En este sentido, y en especial para el caso que nos ocupa, el programa con el cambio propuesto debe analizarse considerando como su base jurídica los artículos 4º y 5º constitucionales en su parte relativa al derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa y la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos; en particular a lo que hace a la obligación de la autoridad de emitir las disposiciones jurídicas necesarias para lograr dicho objetivo. En consecuencia, uno de los aspectos más importantes del cambio propuesto al Programa Delegacional es el de contribuir a garantizar el ejercicio de esos derechos, mediante la reglamentación que asegure a todo individuo el goce y disfrute de dichos derechos fundamentales.

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

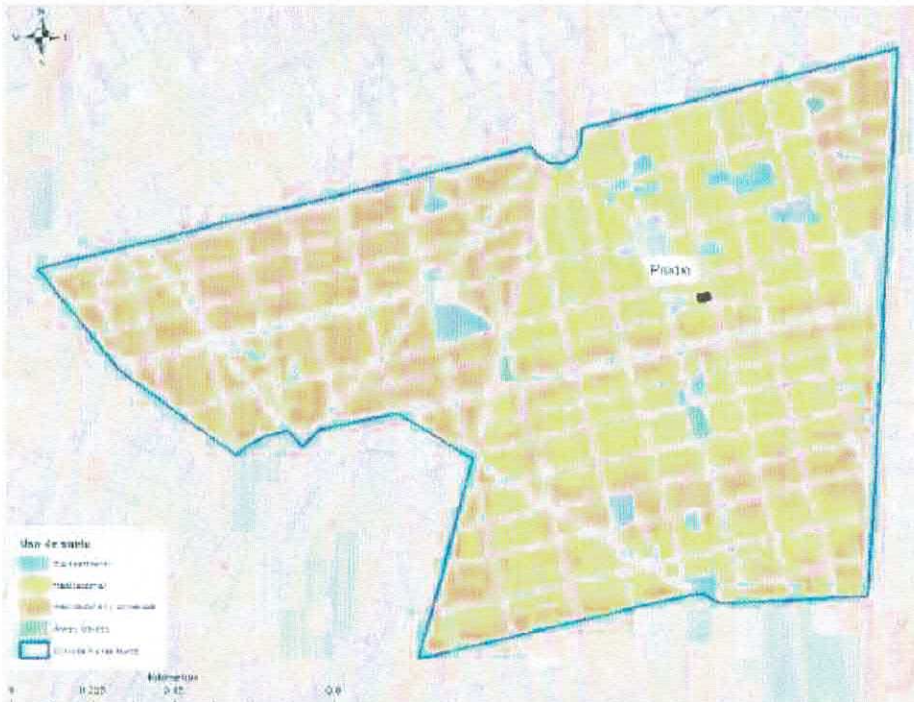
Por la falta del cumplimiento con objetivos apegados a los otros niveles de planeación, ha quedado interrumpida en la confluencia normativa y urbana físico-espacial, que al final de cuentas prohíbe la construcción de nueva infraestructura física y funcional, al menos en la ciudad central.

Lo anterior ha complicado los procesos administrativos y de actividades de los hoteles ya existentes, que históricamente han apoyado la actividad turística, pero también actividades complementarias como de entretenimiento y una de las actividades más importante como son los negocios, que como se señala en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, en el apartado 4.4.1 Normas de Ordenación, Regeneración Urbana, subtema 2.0 Áreas con Po-

tencial de Desarrollo, referentes a áreas donde pueden desarrollarse proyectos urbanos de bajo impacto, determinados por el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo cual en la actualidad y a 14 años de vigencia el PDU han quedado afectadas por el desfase temporal/normativo y por los mismos procesos urbanos que demandan nuevas actividades económicas en la zona, dicho aspecto es medular y es el principal objeto de la presente iniciativa de Decreto.

Se sabe que los corredores urbanos se presentan por lo general en las vías importantes y de alto flujo de tránsito, tanto de autos privados, como de transporte público. Los corredores urbanos no solamente se dan por altos flujos vehiculares, también por el transporte e incluso por los flujos peatonales, el predio está inmerso en un gran subcentro urbano con normativa Habitacional Mixto en el 48.7% de sus predios, el cual está cambiando tanto a actividades terciarias, como servicios especializados, como se muestra en el mapa 10.

Mapa 10. Usos de Suelo, Colonia Roma Norte



Elaboración propia con base en datos de SEDUVI/CATASTRO/FINANZAS, Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de México, extraído del último Programa de Desarrollo Urbano Vigente y consultado en 2021

La propuesta de desarrollo del proyecto indicado en el presente estudio, permite que de forma integral se realice un uso eficiente, racional y efectivo en la colonia, es igualmente factible someter a consideración la Solicitud de Dictamen para la Modificación de PDU determinado por el Artículo 41 de la LDUDF, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, puesto que el presente estudio en el predio en comento, resulta factible y adecuado a los usos de suelo que actualmente se están estableciendo, en congruencia con las políticas y acciones estratégicas contenidas en los Planes y Programa de Desarrollo Urbano vigente a nivel Ciudad de México y a nivel local (Alcaldía).

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

PRIMERO.– Se autoriza la Iniciativa ciudadana denominada: “Iniciativa de decreto por el cual se modifica el programa Delegacional de Desarrollo urbano para la delegación Cuauhtémoc publicado el 29 de septiembre de 2008 en la gaceta oficial del distrito federal, para el predio ubicado en la calle de Córdoba 87, colonia Roma Norte, cp 06700, demarcación territorial Cuauhtémoc, para permitir los usos de HOTEL en 936.28 m2 y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS en 275.56 m2, en una superficie máxima de construcción de 1,211.34 m2”.

Artículos transitorios

PRIMERO.– Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.– El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su publicación de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y se deberá proceder a solicitar su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con el Artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

TERCERO.– Si transcurridos tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la parte interesada no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, el presente Decreto quedará sin efectos.

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

Ciudad de México a 24 de octubre de 2022



Javier Cristian Espagnol

Representante legal del predio ubicado en Córdoba 87, Colonia Roma Norte, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México.

Bibliografía

- (2011) *Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad*
- CATASTRO/FINANZAS (2021), Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de México.
- INEGI (2010). Censo de población y vivienda
- INEGI (2020). Censo de población y vivienda
- INEGI (2020). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas
- GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL (2008). Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo.
- EVALUA (2020). Índice de Desarrollo Social de la Ciudad de México por manzana.
- EVALUA (2020). Educación, Entorno económico, Hábitat, Salud, Población, Pobreza y desigualdad, Género y, Violencia y seguridad
- SEMOVI/IPDP (2020). Marco Geoestadístico Nacional
- SEMOVI/IPDP (2020). Metro, metrobús, suburbano, tren ligero, trolebús, RTP, ecobici

XI. Anexo

Levantamiento

Memoria Descriptiva

Memoria Fotográfica

Listado de planos Estado Actual

- ARQ - 001 - Sótano
- ARQ - 002 - Planta Baja
- ARQ - 003 - Primer Nivel
- ARQ - 004 - Segundo Nivel
- ARQ - 005 - Azotea
- ARQ - 006 - Fachada Principal
- ARQ - 007 - Vista Lateral Interior
- ARQ - 008 - Vista Interior 01
- ARQ - 009 - Vista Interior 02
- ARQ - 010 - Sección Transversal 01
- ARQ - 011 - Sección Transversal 02
- ARQ - 012 - Sección Longitudinal

Listado de planos Anteproyecto

- ARQ - 101 - Sótano
- ARQ - 102 - Planta Baja
- ARQ - 103 - Primer Nivel
- ARQ - 104 - Segundo Nivel
- ARQ - 105 - Azotea
- ARQ - 106 - Fachada Principal
- ARQ - 107 - Vista Lateral Interior
- ARQ - 108 - Vista Interior 01
- ARQ - 109 - Vista Interior 02
- ARQ - 110 - Sección Transversal
- ARQ - 111 - Sección Longitudinal
- ARQ - 112 - Modelo Volumétrico

Documentos legales

- Título de propiedad
- Boleta Predial
- Certificado No adeudo Predial
- Certificado de Catalogación INBAL
- Comprobante de pago predial